



ÅRSREGNSKAPET FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Enheten

Organisasjonsnummer: 850 311 552
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL BØLERSKOGEN BORETTSLAG II
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: John Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskapet er elektronisk innlevert
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 16.06.2023



Resultatregnskap

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		17 715 298	17 678 072
Sum inntekter		17 715 298	17 678 072
Kostnader			
Lønnskostnad		456 400	440 400
Annen driftskostnad		14 197 973	11 103 274
Sum kostnader		14 654 373	11 543 674
Driftsresultat		3 060 925	6 134 398
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 057	30 788
Sum finansinntekter		18 057	30 788
Annen finanskostnad		1 016 781	1 293 542
Sum finanskostnader		1 016 781	1 293 542
Netto finans		-998 725	-1 262 754
Ordinært resultat før skattekostnad		2 062 200	4 871 644
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 062 200	4 871 644
Årsresultat		2 062 200	4 871 644
Totalresultat		2 062 200	4 871 644
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 062 200	4 871 644
Sum overføringer og disponeringer		2 062 200	4 871 644



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EIENDELER			
Anleggsmidler			
Immaterielle eiendeler			
Sum immaterielle eiendeler		0	0
Varige driftsmidler			
Tomter, bygninger og annen fast eiendom		33 943 985	33 965 989
Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende		4 200	4 200
Sum varige driftsmidler		33 948 185	33 970 189
Finansielle anleggsmidler			
Investeringer i aksjer og andeler		150	150
Sum finansielle anleggsmidler		150	150
Sum anleggsmidler		33 948 335	33 970 339
Omløpsmidler			
Varer			
Sum varer		0	0
Fordringer			
Andre fordringer		270 512	277 865
Sum fordringer		270 512	277 865
Investeringer			
Sum investeringer		0	0
Bankinnskudd, kontanter og lignende			
Bankinnskudd, kontanter og lignende		9 377 205	9 118 773
Sum bankinnskudd, kontanter og lignende		9 377 205	9 118 773
Sum omløpsmidler		9 647 717	9 396 638
SUM EIENDELER		43 596 052	43 366 977



Balanse

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD			
Egenkapital			
Innskutt egenkapital			
Annen innskutt egenkapital		34 200	34 200
Sum innskutt egenkapital		34 200	34 200
Opptjent egenkapital			
Udekket tap		23 687 701	25 749 901
Sum opptjent egenkapital		-23 687 701	-25 749 901
Sum egenkapital		-23 653 501	-25 715 701
Gjeld			
Langsiktig gjeld			
Sum avsetninger for forpliktelser		0	0
Annen langsiktig gjeld			
Gjeld til kredittinstitusjoner		63 713 388	65 950 084
Øvrig langsiktig gjeld		2 263 600	2 263 600
Sum annen langsiktig gjeld		65 976 988	68 213 684
Sum langsiktig gjeld		65 976 988	68 213 684
Kortsiktig gjeld			
Leverandørgjeld		972 929	191 980
Annen kortsiktig gjeld		299 635	677 015
Sum kortsiktig gjeld		1 272 564	868 995
Sum gjeld		67 249 552	69 082 679
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 596 052	43 366 977



Brønnøysundregistrene

ÅRSREGNSKAP FOR REGNSKAPSÅRET 2021 - GENERELL INFORMASJON

Journalnummer: 2022 412760

Enheten

Organisasjonsnummer: 850 311 552
Organisasjonsform: Borettslag
Foretaksnavn: AL BØLERSKOGEN BORETTSLAG II
Forretningsadresse: v/OBOS Eiendomsforvaltning AS
Hammersborg torg 1
0179 OSLO

Regnskapsår

Årsregnskapets periode: 01.01.2021 - 31.12.2021

Konsern

Morselskap i konsern: Nei

Regnskapsregler

Regler for små foretak benyttet: Ja
Benyttet ved utarbeidelsen av
årsregnskapet til selskapet: Regnskapslovens alminnelige regler

Årsregnskapet fastsatt av kompetent organ

Bekreftet av representant for selskapet: John Sunde
Dato for fastsettelse av årsregnskapet: 26.05.2022

Grunnlag for avgivelse

År 2021: Årsregnskap er elektronisk innlevert.
År 2020: Tall er hentet fra elektronisk innlevert årsregnskap fra 2021.

Det er ikke krav til at årsregnskapet m.v. som sendes til Regnskapsregisteret er undertegnet. Kontrollen på at dette er utført ligger hos revisor/enhetens øverste organ. Sikkerheten ivaretas ved at innsender har rolle/rettighet for innsending av årsregnskapet via Altinn, og ved at det bekreftes at årsregnskapet er fastsatt av kompetent organ.

Brønnøysundregistrene, 13.06.2022



Organisasjonsnr: 850 311 552
AL BØLERSKOGEN BORETTSLAG II

RESULTATREGNSKAP

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
RESULTATREGNSKAP			
Inntekter			
Annen driftsinntekt		17 715 298	17 678 072
Sum inntekter		17 715 298	17 678 072
Kostnader			
Lønnskostnad		456 400	440 400
Annen driftskostnad		14 197 973	11 103 274
Sum kostnader		14 654 373	11 543 674
Driftsresultat		3 060 925	6 134 398
Finansinntekter og finanskostnader			
Annen renteinntekt		18 057	30 788
Sum finansinntekter		18 057	30 788
Annen finanskostnad		1 016 781	1 293 542
Sum finanskostnader		1 016 781	1 293 542
Netto finans		-998 725	-1 262 754
Ordinært resultat før skattekostnad		2 062 200	4 871 644
Ordinært resultat etter skattekostnad		2 062 200	4 871 644
Årsresultat		2 062 200	4 871 644
Totalresultat		2 062 200	4 871 644
Overføringer og disponeringer			
Overføringer til/fra annen egenkapital		2 062 200	4 871 644
Sum overføringer og disponeringer		2 062 200	4 871 644



Organisasjonsnr: 850 311 552
AL BØLERSKOGEN BORETTSLAG II

BALANSE

Beløp i: NOK	Note	2021	2020
--------------	------	------	------

BALANSE - EIENDELER

Anleggsmidler

Immaterielle eiendeler

Sum immaterielle eiendeler		0	0
----------------------------	--	---	---

Varige driftsmidler

Tomter, bygninger og annen fast eiendom	33 943 985	33 965 989
---	------------	------------

Driftsløsøre, inventar, verktøy, kontormaskiner og lignende	4 200	4 200
---	-------	-------

Sum varige driftsmidler	33 948 185	33 970 189
-------------------------	------------	------------

Finansielle anleggsmidler

Investeringer i aksjer og andeler	150	150
-----------------------------------	-----	-----

Sum finansielle anleggsmidler	150	150
-------------------------------	-----	-----

Sum anleggsmidler	33 948 335	33 970 339
-------------------	------------	------------

Omløpsmidler

Varer

Sum varer	0	0
-----------	---	---

Fordringer

Andre fordringer	270 512	277 865
------------------	---------	---------

Sum fordringer	270 512	277 865
----------------	---------	---------

Investeringer

Sum investeringer	0	0
-------------------	---	---

Bankinnskudd, kontanter og lignende

Bankinnskudd, kontanter og lignende	9 377 205	9 118 773
-------------------------------------	-----------	-----------

Sum bankinnskudd, kontanter og lignende	9 377 205	9 118 773
---	-----------	-----------

Sum omløpsmidler	9 647 717	9 396 638
------------------	-----------	-----------

SUM EIENDELER	43 596 052	43 366 977
---------------	------------	------------

BALANSE - EGENKAPITAL OG GJELD

Egenkapital

Innskutt egenkapital



Annen innskutt egenkapital	34 200	34 200
Sum innskutt egenkapital	34 200	34 200
Opptjent egenkapital		
Udekket tap	23 687 701	25 749 901
Sum opptjent egenkapital	-23 687 701	-25 749 901
Sum egenkapital	-23 653 501	-25 715 701
Gjeld		
Langsiktig gjeld		
Sum avsetninger for forpliktelser	0	0
Annen langsiktig gjeld		
Gjeld til kredittinstitusjoner	63 713 388	65 950 084
Øvrig langsiktig gjeld	2 263 600	2 263 600
Sum annen langsiktig gjeld	65 976 988	68 213 684
Sum langsiktig gjeld	65 976 988	68 213 684
Kortsiktig gjeld		
Leverandørgjeld	972 929	191 980
Annen kortsiktig gjeld	299 635	677 015
Sum kortsiktig gjeld	1 272 564	868 995
Sum gjeld	67 249 552	69 082 679
SUM EGENKAPITAL OG GJELD	43 596 052	43 366 977



Organisasjonsnr: 850 311 552
AL BØLERSKOGEN BORETTSLAG II

NOTEOPPLYSNINGER - SELSKAP - alle poster oppgitt i hele tall

Note

Regnskapsprinsipper

REGNSKAPSPRINSIPPER Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser og god regnskapsskikk for små foretak. INNTEKTER Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet. HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid. FORDRINGER Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene. SKATTETREKSKONTO Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

Note

Er det usikkerhet om fortsatt drift?: Nei

Note

Antall aksjer og aksjeeiere

Note

Ytelser til ledende personer

Er det gitt ytelser til ledende person: Nei

Ytelser til daglig leder

<u>Ytelser</u>	<u>Lønn</u>	<u>Pensj.forpl. Andre godtgj.</u>
----------------	-------------	-----------------------------------

Note

5

Antall årsverk i regnskapsåret

Virksomheten har hatt følgende antall årsverk:



Årsmøte 2022

AL Bølerskogen Borettslag II

Digitalt årsmøte avholdes 23. mai - 26. mai 2022

Selskapsnummer: 1263





Velkommen til årsmøte i AL Bølerskogen Borettslag II

Innkallingen inneholder alle sakene som skal behandles på årsmøtet. Styret håper du leser gjennom heftet og viser din interesse ved å delta på årsmøtet.

Digital avstemning:

Avstemningen åpner 23. mai kl. 09:00 og lukker 26. mai kl. 09:00.

Du finner avstemningen på:

<https://vibbo.no/1263>

Hvordan deltar du digitalt?

- Du får en link via SMS.
- Du kan også finne møtet ved å gå inn på vibbo.no
- Du kan se gjennom sakene som skal behandles, komme med spørsmål og avgi din stemme.

Hvem kan stemme på årsmøtet?

- Alle eiere har rett til å stemme på årsmøtet.
- En stemme avgis pr. eierandel.

Hvordan stemme hvis du ikke kan delta digitalt?

Dersom du ikke kan delta digitalt, må du benytte analog stemmeseddel som er vedlagt i innkallingen. Dette må gjøres innen avstemningen lukkes.

Saker til behandling

1. Godkjenning av møteinnkallingen
2. Valg av møteleder
3. Valg av protokollvitner
4. Årsrapport og årsregnskap
5. Fastsettelse av honorarer
6. Valg av tillitsvalgte
7. Parkering for bildelingstjeneste
8. Oppsigelse av avtale med parkeringsselskap
9. Dyrkekasser
10. Mistillitsforslag vedrørende styreleder Thomas Andersen
11. Demonteringen både av informasjonstilgangen og de lokaldemokratiske prosessene i borettslaget må stoppes
12. Styrets og styrelederens ubegripelige passivitet i en viktig garantisak som rammer et større antall beboere er uakseptabel, og garantisaken må prøves på nytt



Med vennlig hilsen,
Styret i AL Bølerskogen Borettslag II



Sak 1

Godkjenning av møteinnkallingen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det ble foreslått å godkjenne den måten årsmøtet er innkalt på.

Forslag til vedtak

Møteinnkallingen godkjennes

Sak 2

Valg av møteleder

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

OBOS sin representant Magnus Thun stiller som møteleder

Forslag til vedtak

OBOS sin representant Magnus Thun velges som møteleder

Sak 3

Valg av protokollvitner

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Valg av to eiere til å signere protokollen. Protokollen vil bli sendt til signering digitalt.

Forslag til vedtak

Inga Lise Nordlys og Kine Hellemos er valgt.

Sak 4

Årsrapport og årsregnskap

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)



- a) Godkjenning av årsrapport og årsregnskap
- b) Styret foreslår overføring av årets resultat til egenkapital.

Forslag til vedtak

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

Vedlegg

- 1. Årsrapport til styrerommet.no- 2021.pdf

Sak 5

Fastsettelse av honorarer

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Godtgjørelse for styret foreslås satt til kr 400.000 kr

Forslag til vedtak

Styrets godtgjørelse settes til 400.000kr

Sak 6

Valg av tillitsvalgte

Roller og kandidater

Valg av 2 styremedlem Velges for 2 år

Følgende stiller til valg som styremedlem:

- Alexander Weiseth Gran

Jeg ble valgt som varamedlem i 2021, og har jobbet for å etablere bedre kommunikasjon mellom styret og beboere. Dette ved å legge ned den gamle nettsiden, etablere å sette opp Vibbo, og tilgjengeliggjøre mer informasjon. Det syns jeg har vært givende, men jeg mener at det er mye mer som kan gjøres for at borettslaget skal bli mer digitalt og selvbetjent. Det vil gjøre at beboerne enkelt kan finne informasjon og tjenester selv, og at styret kan fokusere mer på styrearbeid og vedlikehold. Dette borettslaget har også mange beboere som ikke er eller ønsker å være så digitale, og dette har også vært et viktig fokus for meg, ved å lage enkle infoskriv som er lettlese, konkrete og informative. Dette arbeidet ønsker jeg å jobbe videre med. Jeg syns styrearbeid forøvrig er givende, og har et ønske om å bidra til å



gjøre dette borettslaget så bra som mulig.

Ønsker derfor å stille til valg i en 2-års periode som styremedlem.

Litt om meg:

Jeg er 33 år, opprinnelig fra Oppsal, men har bodd i dette borettslaget i 10 år og kjenner området og Østensjø forøvrig svært godt. Jobbet som elektriker i 8 år, nå som BIM-Manager. Har en stor interesse for digitalisering, natur, trivelig bomiljø, dyr, sykling, bil, og mye mer.

- **Lill Svenning**
Jeg er god erfaring fra styrearbeid, er pålitelig, har stor arbeidskapasitet og liker å få prosjekter gjennomført. Opptatt av at alt styret gjør er til beboernes og borettslagets beste.
- **Morten Besshø**
Jeg er godt kjent med hvordan borettslaget driftes, og tror det er viktig med kontinuitet i et styre som forvalter så mange enheter som borettslaget vårt, - ikke bare fordi jeg "kjenner historiene" og ser fram til mange nye, bryr meg om alle som bor her, men også fordi jeg allerede er delaktig med min kunnskap og erfaring i eksisterende prosjekter, store og komplekse, som kommer til glede for borettslaget.
- **Nicolas Nordhagen**
Jeg flyttet inn høsten 2021, så er ny i borettslaget, men har erfaring som styremedlem fra tidligere borettslag hvor jeg hadde ansvar for IT-løsninger, parkering, og uteområder. Var også fungerende styreleder i perioder hvor styreleder var fraværende. Mine kjernesaker er god kommunikasjon og informasjon til andelseiere, transparent styre, og forsvarlig forvaltning av driftsmidler.
- **Nikolai Udnes Leth**
Jeg ønsker å stille til valg av tillitsvalgte. Dette er lærerikt og utfordrende. Har bodd her på Bøler i 14 år. Jeg har vært i styret før og trives med de oppgaver og utfordringer de gir meg. Jeg har vært med på flere prosjekter her i borettslaget og kjenner borettslaget godt synd jeg selv mvh Nikolai Leth

Valg av 2 varamedlem Velges for 1 år

Følgende stiller til valg som varamedlem:

- **Emilie Dalevoll**
- **Sissel Sanders**
Kjenner borettslaget. Og har interesse for det fine borettslaget vårt.

Sak 7

Parkering for bildelingstjeneste

Forslag fremmet av:

Arne Hannsen og Lene P. Østberg

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Stadig flere av oss har oppdager at vi bare trenger bil av og til. En fordel da er jo å slippe alle kostnadene ved å eie en bil eller ulempene som følger med avskrivning, vedlikehold, parkering osv. Dette tror vi har gjort at mange i vårt borrettslag ikke selv eier bil, men heller leier ved behov, som oftes gjennom en bildelingstjeneste. Eks. på en slik tjeneste er bilkollektivet som er den største ikke-kommersielle aktøren i Osloområdet. Bilkollektivet har utplassert flere biler ved Bølersentret, disse er svært populære og er ofte utleid.

En slik delingstjeneste fungerer best dersom bilene som kan leies er så nær oss forbrukere som mulig. Vi ønsker derfor at styret i Bølerskogen Borettslag II ser på muligheten for å avsette noen parkeringsplasser for dette formålet. Styret bør også gå i dialog med aktuelle aktører for å kommunisere behov og for og forsøke å få til en avtale med ett eller flere av de aktuelle tilbydere av bildeling. Styret innstiller på at forslaget forkastes.

Styrets innstilling

Styret støtter ikke forslaget, vi har i dag en del på venteliste for parkeringsplass, og disse er i utgangspunktet plasser som skal komme våre beboere til gode.

Vi ser allikevel at det er flere som benytter seg av disse bildeling tjenestene, og vil gjerne gå i dialog med Bymiljøetaten for å se om det er mulig å få avsatt 2 plasser i Utmarkveien eller på parkeringsplassen på Haraløkka til en slik bildelingstjeneste. Vi gjør oppmerksom på at det er etablert 5 plasser for bildelingstjeneste, disse er på Bøler senter ved Bobbos. Styret kan imidlertid søke Bymiljøetaten om etablering av 2 plasser for bildelingstjeneste i Utmarkveien eller på parkeringsplassen på Haraløkka.

Forslag til vedtak

Styret i Bølerskogen Borettslag II ser på muligheten for å avsette noen parkeringsplasser for dette formålet. Styret bør også gå i dialog med aktuelle aktører for å kommunisere behov og for og forsøke å få til en avtale med ett eller flere av de aktuelle tilbydere av bildeling.



Sak 8

Oppsigelse av avtale med parkeringsselskap

Forslag fremmet av:

Irene Hennie Ellefsen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Jeg har nylig fått parkeringsbot for å være parkert på min faste parkeringsplass. Det viste seg at parkeringsbeviset lå med feil side opp, i vinduet. Jeg vet ikke hva de trodde som lå der, men i alle fall ivrig i tjenesten. Jeg har klaget og venter på resultatet.

Styrets innstilling

Vi ønsker først å informere litt om hvorfor vi byttet parkeringsselskap.

Etter gjentatte henvendelser fra leietagere av parkeringsplasser og beboere om feilparkerte biler både på parkeringsplasser og stikkveiene våre samt beboere som parkerte på tomme leieforhold, måtte bytte leverandør av disse tjenestene.

Avtalen vi hadde med Smart Security ble sagt opp.

Vi inngikk en ny avtale med selskapet NOR-kontroll, som i tillegg til å gi oss denne tjenesten gratis hadde en oblat løsning som hver enkelt leietager må ha liggende synlig i bilens frontrute.

Alle leietagere har fått utdelt 2 oblater, noe som gjør at flere biler kan benytte seg av den plass oblaten er uestedt på. De kontrollerer ikke bare de plassene som er inngjerdet, men alle våre leieforhold i Utmarkveien, Bølerskogen og i Bølerlia.

Styret er godt fornøyd med det nye parkeringsselskapet og de tjenester de leverer, og ønsker ikke å si opp denne. Vi anbefaler alle å feste parkeringskortet med en tape eller kjøpe en plastlomme som kan festes godt synlig i bilens frontrute. Parkeringstjenesten de leverer til oss er gratis.

Styret innstiller på at tjenesteleveransen fra NOR-kontroll fortsetter, forslagtilers forslag til vedtak avvises



Forslag til vedtak

Si opp avtale med parkeringsselskap som sjekker faste nummererte plasser på inngjerdet område. Mener det er bortkastete penger som kan brukes til andre ting for beboerne.- Kan ikke tro at det er et stort problem at andre parkerer på disse plassene. Og om det skulle skje, er det jo enkelt å få tak i vedkommende.

Sak 9

Dyrkekasser

Forslag fremmet av:

Siri Sørli Jørgensen

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Det er 10-15 års ventetid på hageparsell ved Sørli Gård.

Det er nok flere enn meg som har et ønske om dyrkekasser slik at vi kan dyrke litt grønnsaker etc.

Vi har store fellesområder i borettslaget og tenker det må være mulig å avse noe av arealet til dyrkekasser/plantekasser.

Enkle pallekarmer koster fra 170 kr i innkjøp.

Styrets innstilling

Styret har gjennom flere år arbeidet for en mer helhetlig beplantning i Bølerskogen borettslag II.

Vi har ryddet, reetablert og nyetablert beplantning på borettslagets områder, bed og plantefelt.

Dette for å ha utearealer som er helhetlige, ryddige lettstelte og i tillegg er blitt mer insekts vennlige. Det er også planer for å etablere flere grill-samværs plasser og sykkelparkeringer.

Vi har fantastiske uteområder som alle har glede av, uhindret kan benytte seg av og vi ønsker å bevare disse i sin nåværende form for fremtiden.

Slik forslag stiller fremlegger forslaget, legges det opp til en eksklusiv bruksrett av borettslagets fellesarealer for et fåtall av beboere, i tillegg ønsker forslagstiller at fellesskapet skal betale for en aktivitet et fåtall vil kunne benytte seg av deler av året.



Et annet aspekt, er at alt dette skal driftes og administreres, det være seg utplassering om våren, rydding om høsten, innkreving av leie, innkjøp og utlegg av jord mm.

Det også flere parseller i vårt område, man kan sette seg på liste, blant annet Eterjordet og Manglerud. Man må nok belage seg på å stå på venteliste, men dette er områder som er avsatt til parsellvirksomhet og driftes av egne lag.

Styret innstiller på at forslagstillers forslag til avvises.

Forslag til vedtak

Mitt forslag er at borettslaget avser et eller flere små områder til dyrkekasser, kjøper inn disse for deretter å leie de ut til en mindre sum (la si f.eks. 200 kr i året) til de som måtte ønske det. Jord kjøpes inn av borettslaget slik at beboere uten bil slipper å streve med det.

Førstemann til mølla-prinsipp hvert år eller venteliste med rotasjon.

Sak 10

Mistillitsforslag vedrørende styreleder Thomas Andersen

Forslag fremmet av:

Johnny Smerkerud

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Begrunnelse 1: En eksplosiv økning av borettslagets gjeld og felleskostnader på få år

Thomas Andersen ble styremedlem i 2013, og styreleder i 2018. Han har sittet i styret mens de største og mest kostbare prosjektene i borettslaget har blitt gjennomført. **Dette er prosjekter styremedlemmene lanserte, og var svært aktive pådrivere for. Samtidig var nødvendigheten og behovet for å gjennomføre disse store prosjektene dårlig dokumentert.**

Gjennomføringen av prosjektene medførte at borettslagets gjeld økte dramatisk fra drøyt 5 millioner kroner til en knugende gjeldsbyrde på nærmere 86 millioner kroner omtrent i de samme årene.

I tillegg til den kraftige økningen av borettslagets gjeld, økte også felleskostnadene meget sterkt med rundt 70 % i løpet av få år, det vil si fra rundt 10 millioner kroner i året til rundt 17 millioner kroner i året. Også dette bidro til å dekke prosjektkostnadene.

Etter hvert ble disse prosjektene sammen med enkelte mindre prosjekter gjennomført til en kostnad, løselig anslått til **drøyt 110 millioner kroner.**



Dertil kommer **renter på mange millioner kroner** som skal betales gjennom nedbetalingstiden på 30 år. Lånene for å finansiere prosjektene **ble tatt opp i Eika Boligkreditt AS, der OBOS på denne tiden var største deleier.**

Begrunnelse 2: Utilstrekkelig planlegging og utredning av behovet for prosjektene – mangel både på åpenhet og informasjon

I rollene både som styreleder og styremedlem må Andersen anses å ha et hovedansvar for den styrepraksisen som har vært ført siden han fikk plass i styret i 2013.

Det gjelder skrotingen av alle rørene og badene i borettslaget, der det knapt nok var skader på rørene. Borettslaget betalte **kun ca. 60 000 kroner i året i årene før prosjektstart for reparasjon av et fåtall småskader. For eksempel betalte borettslaget rundt 2,5 millioner kroner i renter og avdrag på lånet som finansierte prosjektet i 2016.** Nedbetalingstiden er 30 år. Dette har således blitt et meget ulønnsomt og meget unødvendig prosjekt for beboerne som ble gjennomført altfor tidlig.

Det gjelder den uklare hastelanseringen av balkongprosjektet basert på udokumenterte påstander ved påsketider 2015, og den videre gjennomføringen av den såkalte rehabiliteringen av alle balkongene i borettslaget. Det gjelder den udemokratiske beslutningen med minimal informasjon til andelseierne som ble avgjort av styremedlemmene med styreleder Andersen i spissen over våre hoder angående den såkalte rehabiliteringen av bunnledningene. Også dette prosjektet ble tredd ned over oss uten å ha blitt vedtatt av andelseierne på noen generalforsamling.

Begrunnelse 3: En styreleder uten styring på egne valg

På generalforsamlingen i 2019 trakk plutselig Andersen seg som styreleder. Rundt to uker senere fikk andelseierne en innkalling til nok en generalforsamling, denne gangen var den ekstraordinær. Der var eneste sak at Andersen igjen ønsket å bli styreleder. **Dermed ble det avholdt en ekstraordinær generalforsamling der Andersen som eneste kandidat ble gjenvalgt tre uker etter at han plutselig trakk seg som styreleder.**

Siden har det vært to digitale generalforsamlinger, og der har denne styrelederen foreløpig unngått å påføre beboerne nye dobbeltgeneralforsamlinger som følge av impulsive bråavganger og underlige angreter etter et par, tre uker. Men nye underlige krumspring fra den kanten vil ikke overraske i det hele tatt.

Etter min mening bør han også i år avtre, og denne gangen for godt.

Begrunnelse 4: Advokatrusler og personangrep – mørklegging av fakta

Allerede kort tid etter at balkongprosjektet ble hastevedtatt ved påsketider i 2015, sendte fem andelseiere i borettslaget (inklusive undertegnede) et felles brev til styret der vi ba om at det ble gjennomført en kartlegging av fakturaer som dreide seg om



reparasjon av balkongskader i borettslaget. Det gjaldt kun skader som hadde oppstått i de seneste årene før balkongprosjektet ble vedtatt.

På denne måten ville vi både få en faktabasert dokumentasjon av forekomsten av balkongskader i disse årene med kildehenvisning til hver faktura for hver reparasjon av hver balkongskade og om det hadde vært noen økning i omfanget av skader.

Én av to udokumenterte og usikre påstander vedtaket om gjennomføringen av prosjektet baserte seg på var at «vannskader fra balkong og inn i leilighet øker faretruende fort». Ettersom vi tidligere hadde observert få slike balkongreparasjoner, ønsket vi særlig å få bedre dokumentasjon på denne påstanden.

Men vi fikk ikke noe svar på vår henvendelse fra styret. I stedet mottok undertegnede først et brev fra et advokatfirma med trussel om tvangssalg av min leilighet. En tid senere mottok jeg også et nytt brev fra et annet advokatfirma. Denne gangen med trussel om politianmeldelse. Begge advokatfirmaene baserte seg på usanne og udokumenterte påstander, som straks ble gjendrevet. Dermed forsvant de fort. **Begge disse skitne personangrepene var i regi av borettslagets styre.**

Formålet med truslene var å skremme en kritisk andelseier til taushet. En andelseier som hadde tillatt seg å anmode om litt mer eksakt informasjon om et meget stort og kostbart prosjekt. Det var et skammelig forsøk på å kneble ytringsfriheten i borettslaget gjennomført av borettslagets styremedlemmer.

Dagens styreleder Andersen var én av dem. De lengst sittende styremedlemmene Olav Vik og Lill Svenning var to andre.

En tid senere mottok jeg og en annen av de fem andelseierne et brev fra et tredje advokatfirma. Også dette som følge av de bakstrevske og særegne fikseringene til styret i dette borettslaget, som man ikke finner i styrene i andre borettslag.

Det er imidlertid tydelig at styremedlemmene ikke ønsket at faktabasert kunnskap om den reelle tilstanden på balkongene skulle fremkomme.

Begrunnelse 5: Forfalskning av fakta?

Etter flere purringer mottok to av oss omsider et slags skjema fra styret med diverse tall som skulle forestille balkongkostnader i årene fra 2008 til 2015.

Imidlertid er det i skjemaet som visstnok Andersen har utarbeidet, flere grovt uriktige og villedende tall, samt uriktig tekst, som virker å være forfalsket. Det var slettes ikke dette vi etterspurte.



Sammenligner man tallene og annen informasjon i skjemaet med de faktiske tallene i regnskaper og årsberetninger, finner man store feil, som til sammen gir en grovt feilaktig fremstilling av de faktiske forholdene.

Eksempelvis blir kostnadene til en malerbedrift som har utført malerarbeid i borettslaget, i stedet skriftlig fremstilt i skjemaet som kostnader til å stoppe lekkasjer på balkongene. Det dreier seg om 778 718 kroner.

Kostnadene til en annen bedrift som har utført takvindreparasjoner i borettslaget, har blitt oppført i skjemaet som balkongkostnader. Det dreier seg om 461 794 kroner.

Dette er to eksempler på flere grovt uriktige og villedende feil. **Slik har styret med styreleder Andersen i spissen prøvd å fabrikere større balkongkostnader enn de reelle kostnadene.**

Begrunnelse 6: Lett tilgjengelige og svært viktige fakta blir i praksis holdt skjult

Men når de korrekte tallene som er tilgjengelige blir fremstilt på en riktig måte, indikerer de likevel at vannskader fra balkonger og inn i leiligheter i de aktuelle årene var få og økte minimalt.

Dette er i så fall i strid med påstanden fra styret på generalforsamlingen der balkongprosjektet ble vedtatt om at «vannskader fra balkong og inn i leilighet øker faretruende fort». Dette var en hovedbegrunnelse for at balkongprosjektet ble vedtatt.

Det endelige svaret ligger som nevnt lett tilgjengelig i de aktuelle fakturaene. Men det ser det ut til at styremedlemmene med alle tilgjengelige midler prøver å forhindre at beboerne i borettslaget skal få kjennskap til. Dette er dessverre i overensstemmelse med erfaringene generelt når det gjelder mørklegging av informasjon til beboerne. Styremedlemmene med styreleder Andersen i spissen er de ansvarlige.

Ytterligere begrunnelser for å rette et mistillitsforslag mot Andersen følger indirekte i begrunnelsene til de andre sakene.

Styrelederen Thomas Andersen har etter min oppfatning sittet lenge nok i borettslagets styre. **Mange av de aktivitetene han har vært med på gjennom flere år har bidratt til å tære bort tilliten. For mitt vedkommende har tilliten til ham for lengst nådd nullpunktet.** Selv om Andersen har ett år igjen av sin valgperiode, vil jeg anbefale at han trekker seg allerede i år.

Hvis Andersen ikke trekker seg på egen hånd, slik han gjorde i 2019, forslår jeg at generalforsamlingen avgir sine stemmer angående om han skal gå av eller ikke.

Styrets innstilling



Her legger styret inn en kommentarer til generalforsamlingen. I og med det er mye tekst fra beboer Smerkerud, har vi valgt å kommentere på de punkter han har synspunkter på løpende, dette for å gjøre det mulig for generalforsamlingen å få hele bildet.

Begrunnelse 1: En eksplosiv økning av borettslagets gjeld og felleskostnader på få år

Thomas Andersen ble styremedlem i 2013, og styreleder i 2018. Han har sittet i styret mens de største og mest kostbare prosjektene i borettslaget har blitt gjennomført. **Dette er prosjekter styremedlemmene lanserte, og var svært aktive pådrivere for. Samtidig var nødvendigheten og behovet for å gjennomføre disse store prosjektene dårlig dokumentert.**

Gjennomføringen av prosjektene medførte at borettslagets gjeld økte dramatisk fra drøyt 5 millioner kroner til en knugende gjeldsbyrde på nærmere 86 millioner kroner omtrent i de samme årene.

I tillegg til den kraftige økningen av borettslagets gjeld, økte også felleskostnadene meget sterkt med rundt 70 % i løpet av få år, det vil si fra rundt 10 millioner kroner i året til rundt 17 millioner kroner i året. Også dette bidro til å dekke prosjektkostnadene.

Etter hvert ble disse prosjektene sammen med enkelte mindre prosjekter gjennomført til en kostnad, løselig anslått til **drøyt 110 millioner kroner.**

Dertil kommer **renter på mange millioner kroner** som skal betales gjennom nedbetalingstiden på 30 år. Lånene for å finansiere prosjektene **ble tatt opp i Eika Boligkreditt AS, der OBOS på denne tiden var største deleier.**

Styrets kommentar:

Nåværende styreleder var ikke en pådriver for dette prosjektet, dette var et ønske fra beboere og ble vedtatt på generalforsamling. Pt, har vi to lån i Eika bank, et på kr 10.291.620 kr og 52.872.648kr. totalt 63.164.268 kr.

Smerkerud har på gjentatte generalforsamlinger og informasjonsmøter bestridt de fakta som er presentert av fagkyndige styret har engasjert i disse prosjektene. Andelseierne var kjent med Smerkeruds synspunkter da de aktuelle prosjektene ble vedtatt på generalforsamling.

Se også tidligere generalforsamlingsvedtak fra 2019, 2018, 2017.

Begrunnelse 2: Utilstrekkelig planlegging og utredning av behovet for prosjektene – mangel både på åpenhet og informasjon



I rollene både som styreleder og styremedlem må Andersen anses å ha et hovedansvar for den styrepraksisen som har vært ført siden han fikk plass i styret i 2013.

Det gjelder skrotingen av alle rørene og badene i borettslaget, der det knapt nok var skader på rørene. Borettslaget betalte **kun ca. 60 000 kroner i året i årene før prosjektstart for reparasjon av et fåtall småskader. For eksempel betalte borettslaget rundt 2,5 millioner kroner i renter og avdrag på lånet som finansierte prosjektet i 2016.** Nedbetalingstiden er 30 år. Dette har således blitt et meget ulønnsomt og meget nødvendig prosjekt for beboerne som ble gjennomført altfor tidlig.

Det gjelder den uklare hastelanseringen av balkongprosjektet basert på udokumenterte påstander ved påsketider 2015, og den videre gjennomføringen av den såkalte rehabiliteringen av alle balkongene i borettslaget.

Det gjelder den udemokratiske beslutningen med minimal informasjon til andelseierne som ble avgjort av styremedlemmene med styreleder Andersen i spissen over våre hoder angående den såkalte rehabiliteringen av bunnledningene. Også dette prosjektet ble tredd ned over oss uten å ha blitt vedtatt av andelseierne på noen generalforsamling.

Styrets kommentar:

Tilstanden på eiendomsmassen var godt dokumentert, og utbedring av balkongene ble vedtatt av generalforsamlingen. En av styrets viktigste oppgaver er løpende vedlikehold og utbedring av feil og mangler. Bunnledningene var i en slik forfatning at etter flere kloakkstopp var utbedring nødvendig.

Begrunnelse 3: En styreleder uten styring på egne valg

På generalforsamlingen i 2019 trakk plutselig Andersen seg som styreleder. Rundt to uker senere fikk andelseierne en innkalling til nok en generalforsamling, denne gangen var den ekstraordinær. Der var eneste sak at Andersen igjen ønsket å bli styreleder. **Dermed ble det avholdt en ekstraordinær generalforsamling der Andersen som eneste kandidat ble gjenvalgt tre uker etter at han plutselig trakk seg som styreleder.**

Siden har det vært to digitale generalforsamlinger, og der har denne styrelederen foreløpig unngått å påføre beboerne nye dobbeltgeneralforsamlinger som følge av impulsive bråavganger og underlige angreter etter et par, tre uker. Men nye underlige krumspring fra den kanten vil ikke overraske i det hele tatt.

Etter min mening bør han også i år avtre, og denne gangen for godt.

Styrets kommentar:

Styreleder trakk sitt kandidatur til ledervervet på generalforsamlingen i 2019, som ble godt begrunnet på generalforsamlingen. Det er riktig at nåværende styreleder, Thomas



Andersen ble valgt på en ekstraordinær generalforsamling samme år. Andersen ble også gjenvalgt på generalforsamling i 2021.

Begrunnelse 4: Advokatrusler og personangrep – mørklegging av fakta

Allerede kort tid etter at balkongprosjektet ble hastevedtatt ved påsketider i 2015, sendte fem andelseiere i borettslaget (inklusive undertegnede) et felles brev til styret der vi ba om at det ble gjennomført en kartlegging av fakturaer som dreide seg om reparasjon av balkongskader i borettslaget. Det gjaldt kun skader som hadde oppstått i de seneste årene før balkongprosjektet ble vedtatt.

På denne måten ville vi både få en faktabasert dokumentasjon av forekomsten av balkongskader i disse årene med kildehenvisning til hver faktura for hver reparasjon av hver balkongskade og om det hadde vært noen økning i omfanget av skader.

Én av to udokumenterte og usikre påstander vedtaket om gjennomføringen av prosjektet baserte seg på var at «vannskader fra balkong og inn i leilighet øker faretruende fort». Ettersom vi tidligere hadde observert få slike balkongreparasjoner, ønsket vi særlig å få bedre dokumentasjon på denne påstanden.

Men vi fikk ikke noe svar på vår henvendelse fra styret. I stedet mottok undertegnede først et brev fra et advokatfirma med trussel om tvangssalg av min leilighet. En tid senere mottok jeg også et nytt brev fra et annet advokatfirma. Denne gangen med trussel om politianmeldelse. Begge advokatfirmaene baserte seg på usanne og udokumenterte påstander, som straks ble gjendrevet. Dermed forsvant de fort. **Begge disse skitne personangrepene var i regi av borettslagets styre.**

Formålet med truslene var å skremme en kritisk andelseier til taushet. En andelseier som hadde tillatt seg å anmode om litt mer eksakt informasjon om et meget stort og kostbart prosjekt. Det var et skammelig forsøk på å kneble ytringsfriheten i borettslaget gjennomført av borettslagets styremedlemmer.

Dagens styreleder Andersen var én av dem. De lengst sittende styremedlemmene Olav Vik og Lill Svenning var to andre.

En tid senere mottok jeg og en annen av de fem andelseierne et brev fra et tredje advokatfirma. Også dette som følge av de bakstrevenske og særegne fikseringene til styret i dette borettslaget, som man ikke finner i styrene i andre borettslag.

Det er imidlertid tydelig at styremedlemmene ikke ønsket at faktabasert kunnskap om den reelle tilstanden på balkongene skulle fremkomme.



Styrets kommentar:

Sak 4, kommenteres under sak 6, da sak 4, 5 og 6 er samme sak.

Begrunnelse 5: Forfalskning av fakta?

Etter flere purringer mottok to av oss omsider et slags skjema fra styret med diverse tall som skulle forestille balkongkostnader i årene fra 2008 til 2015.

Imidlertid er det i skjemaet som visstnok Andersen har utarbeidet, flere grovt uriktige og villedende tall, samt uriktig tekst, som virker å være forfalsket. Det var slettes ikke dette vi etterspurte.

Sammenligner man tallene og annen informasjon i skjemaet med de faktiske tallene i regnskaper og årsberetninger, finner man store feil, som til sammen gir en grovt feilaktig fremstilling av de faktiske forholdene.

Eksempelvis blir kostnadene til en malerbedrift som har utført malerarbeid i borettslaget, i stedet skriftlig fremstilt i skjemaet som kostnader til å stoppe lekkasjer på balkongene. Det dreier seg om 778 718 kroner.

Kostnadene til en annen bedrift som har utført takvindreparasjoner i borettslaget, har blitt oppført i skjemaet som balkongkostnader. Det dreier seg om 461 794 kroner.

Dette er to eksempler på flere grovt uriktige og villedende feil. **Slik har styret med styreleder Andersen i spissen prøvd å fabrikkere større balkongkostnader enn de reelle kostnadene.**

Styrets kommentar:

Sak 5, kommenteres under sak 6, da sak 5 og 6 er samme sak.

Begrunnelse 6: Lett tilgjengelige og svært viktige fakta blir i praksis holdt skjult

Men når de korrekte tallene som er tilgjengelige blir fremstilt på en riktig måte, indikerer de likevel at vannskader fra balkonger og inn i leiligheter i de aktuelle årene var få og økte minimalt.



Dette er i så fall i strid med påstanden fra styret på generalforsamlingen der balkongprosjektet ble vedtatt om at «vannskader fra balkong og inn i leilighet øker faretruende fort». **Dette var en hovedbegrunnelse for at balkongprosjektet ble vedtatt.**

Det endelige svaret ligger som nevnt lett tilgjengelig i de aktuelle fakturaene. Men det ser det ut til at styremedlemmene med alle tilgjengelige midler prøver å forhindre at beboerne i borettslaget skal få kjennskap til. Dette er dessverre i overensstemmelse med erfaringene generelt når det gjelder mørklegging av informasjon til beboerne. Styremedlemmene med styreleder Andersen i spissen er de ansvarlige.

Styrelederen Thomas Andersen har etter min oppfatning sittet lenge nok i borettslagets styre. **Mange av de aktivitetene han har vært med på gjennom flere år har bidratt til å tære bort tilliten. For mitt vedkommende har tilliten til ham for lengst nådd nullpunktet.** Selv om Andersen har ett år igjen av sin valgperiode, vil jeg anbefale at han trekker seg allerede i år.

Hvis Andersen ikke trekker seg på egen hånd, slik han gjorde i 2019, forslår jeg at generalforsamlingen avgir sine stemmer angående om han skal gå av eller ikke.

Styrets kommentar:

I disse sakene var Smerkerud med flere i styremøte for å se tallene som viste kostnads utviklingen i forhold til reparasjoner på balkongene. Å beskyldte styret og styreleder for å forfalske fakta er drøyt, men det er dessverre ikke ukjente beskyldninger fra Smerkerud. Se også tidligere generalforsamlingsvedtak fra 2019, 2018, 2017.

Styrets innstilling:

Styret har kommentert under hvert punkt i sakene fra Smerkerud. Styret står samlet, og har tillit til nåværende styreleder Thomas Andersen. Styret innstiller på at Johnny Smerkerud sitt mistillitsforslag mot styreleder Thomas Andersen avvises.

Forslag til vedtak

Den lengsesittende prosjektpådriveren og styreveteranen Thomas Andersen fratrer sitt verv både som styreleder og styremedlem i Bølerskogen Borettslag II, og gir plass til et nytt styremedlem.

Sak 11

Demonteringen både av informasjonstilgangen og de lokaldemokratiske prosessene i borettslaget må stoppes

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Begrunnelse 1: Borettslagets lokaldemokratiske bærebjelke er i ferd med å bli revet

Borettslagets internettsider ble for få år siden endret til i stor grad å bli reklameplakater for ulike OBOS-produkter. Nå har både borettslagets internettsider og de månedlige infoskrivene vi i alle år har mottatt i postkassene våre forsvunnet inn i en digital OBOS-verden der det finnes minimalt med informasjon spesifikt om Bølerskogen Borettslag II.

Man kan også anta at et betydelig mindretall av beboerne, særlig blant de eldre, ikke har tilgang til denne elektroniske OBOS-avkroken. De er i stor grad henvist til et uvitenhetens mørke om det som foregår i dette borettslaget.

Også denne utviklingen har skjedd over våre hoder med minimal informasjon underveis, og i regi av styret med Andersen i spissen.

Et ufravikelig basiskrav for at et lokaldemokrati, som et borettslag i henhold til borettslagsloven er ment å være, skal kunne fungere etter hensikten, er at beboerne får relevant og holdbar informasjon om alle aktuelle saker. For å kunne foreta valg, delta i avstemninger og fremme saker på et informert grunnlag må slik informasjon være tilgjengelig.

Etter at Andersen ble styreleder, har imidlertid informasjonstilgangen nærmest kollapset i borettslaget. Et uvitenhetens mørke virker nå å ha rammet de fleste beboerne i dette borettslaget, og lokaldemokratiet er kraftig svekket. Det hele ser ut til å være utviklet i regi av det nåværende styret med Andersen i spissen.

Begrunnelse 2: Styremedlemmenes mål om å kutte ut infoskrivene for å spare papir og kostnader, ligner mest på... (her kan den enkelte leser sjøl fullføre setningen)

I november 2021 så undertegnede tilfeldigvis to skriv på oppslagstavlen. Da hadde jeg ikke sett et infoskriv på flere måneder. Det ene skrevet hadde overskriften INFOSKRIV NOVEMBER 2021. Det ble innledet med følgende ord: «Dette er første versjon av infoskriv i ny utforming.» Litt lenger ned stod det: «**Fokuset i fremtidens infoskriv vil være lettleselighet og konkret informasjon. Etter hvert vil infoskrivet kun henge på oppslagstavlen i oppgangene, og ikke bli lagt i hver postkasse. Dette gjør vi for å spare papir og kostnader.**»



I tillegg ble vi omsider etter et halvt år i dette infoskrivet informert om hvem som utgjør styret etter generalforsamlingen i mai 2021. I tidligere år har vi fått informasjon om dette etter et par uker. Det gjelder også protokollene fra tidligere generalforsamlinger. Personlig har jeg ennå ikke mottatt protokollen fra generalforsamlingen 2021, selv om det står i § 7-9 i borettslagsloven at protokollen skal holdes tilgjengelig for andelseierne.

Først 4 måneder senere dukket det nå i mars opp et nytt infoskriv på oppslagstavlen.

Målet med lettleselighet ser det ut til at styret nå løser ved å kutte ut flest mulig av infoskrivene. Fullfører styret denne utviklingen ender borettslagets beboere snart opp med å motta 0 infoskriv og intet å lese. Da vil også styrets latterlige mål med å optimalisere lettlesligheten bli fullbyrdet.

Det skjer riktignok på bekostning av målet med «konkret informasjon». For informasjon har det tilsvarende blitt svært lite av.

At styremedlemmene nå plutselig har blitt opptatt av å spare kostnader er bemerkelsesverdig. De har gjennom flere år gjennomført både diverse meget store og små prosjekter ofte basert på et mangelfullt og tvilsomt grunnlag. Dette har ført til en ekstrem gjeldsøkning i borettslaget (se begrunnelse 1 i sak A ovenfor.) Dette gjelder det lengsesittende trekløveret i styret, det vil si Andersen, Vik og Svenning.

Nå skal de med Andersen i spissen spare kostnader ved å kutte ut utleveringen av infoskrivene. Dette sparer de nok muligens et fåtall tusenlapper på. I hvert fall noen hundrelapper. Men samtidig kutter de også ut det som utgjør en grunnstein i borettslagets lokaldemokrati, det vil si informasjonen som gjør det mulig å delta på generalforsamlinger og i andre aktuelle sammenhenger i borettslaget på et informert grunnlag.

Særlig etter at Andersen ble styreleder har utviklingen mot mindre informasjon i dette borettslaget vært tydelig. Infoskriv har til tider kommet fåtallige og uregelmessig og protokoller har kommet altfor sent eller uteblitt.

Styremedlemmene kan jo også kutte ut generalforsamlingene i borettslaget. Da vil de også kunne spare enda flere kostnader. Det går som regel noen tusenlapper for eksempel til å betale en ekstern møteleder. På denne måten kan styremedlemmene sjøl bestemme hvem som til enhver tid skal sitte i styret og være styreleder. Da vil vi i praksis få et lokalt diktatur i borettslaget.

Styremedlemmene med Andersen i spissen er med sin praksis på god vei til å styre i den retningen. De ser ut til å leke mini-Trump.

Man kan virkelig undre seg på hva som styrer disse styremedlemmene...

Begrunnelse 3: Lite spesifikk informasjon om Bølerskogen Borettslag II - et uvitenhetens mørke brer seg – demontering av lokaldemokratiet

Det andre skrivet på oppslagstavlen hadde overskriften INFOSKRIV VIBBO, og hadde noen få punkter om dette nye påfunnet fra OBOS. Der står følgende: «Vibbo vil fremover være eneste kilde for digital informasjon i borettslaget.»

På disse sidene finner man først og fremst generell informasjon som er gyldig for de fleste borettslag. Det er lite spesifikk informasjon om Bølerskogen Borettslag II. Når det gjelder nyheter for vårt borettslag er det kun tre punkter man finner der. De to første er fra desember i fjor. Den siste nyheten dreier seg om dugnad i borettslaget 11.05.2022. Det er det eneste så langt i år. For årene 2020 og 2019 står det ingen informasjon.

Dette er ikke mye å bli klok av. Først og fremst bidrar det ytterligere til at et uvitenhetens mørke brer seg i Bølerskogen Borettslag II når det gjelder aktuelle saker for beboerne.

Når styremedlemmene med Andersen i spissen er i ferd med å avvikle informasjonstilgangen internt i borettslaget under påskudd av å spare kostnader, driver de også med en systematisk demontering av de lokaldemokratiske prosessene i borettslaget. Dette skjer etter at de tidligere har bidratt til å påføre borettslaget en knugende gjeldsbyrde. I sum er de i ferd med å styre borettslaget i grøfta. Dette gjelder særlig det nevnte trekløveret Andersen, Vik og Svenning.

Mange beboere har en velfylt boligmappe. Der kan de lese om historien til eget borettslag slik den har utviklet seg gjennom tiårene. I den senere tiden har det blitt lite påfyll med nye infoskriv, protokoller og annet relevant stoff i denne mappa.

Hvis denne utviklingen ikke blir stoppet, vil denne boligmappa i stedet bli et fremtidig vitnesbyrd for tidspunktet da lokaldemokratiet i Bølerskogen Borettslag II ble avviklet under ledelse av det nåværende styret med styreleder Andersen i front.

Styrets innstilling

Her legger styret inn en kommentar til generalforsamlingen. I og med det er mye tekst fra beboer Smerkerud, har vi valgt å kommentere på de punkter han har synspunkter på løpende, dette for å gjøre det mulig for generalforsamlingen å få hele bildet

Begrunnelse 1: Borettslagets lokaldemokratiske bærebjelke er i ferd med å bli revet

Borettslagets internettsider ble for få år siden endret til i stor grad å bli reklameplakater for ulike OBOS-produkter. Nå har både borettslagets internettsider og de månedlige infoskrivene vi i alle år har mottatt i postkassene våre forsvunnet inn i en digital OBOS-verden der det finnes minimalt med informasjon spesifikt om Bølerskogen Borettslag II.



Man kan også anta at et betydelig mindretall av beboerne, særlig blant de eldre, ikke har tilgang til denne elektroniske OBOS-avkroken. De er i stor grad henvist til et uvitenhetens merke om det som foregår i dette borettslaget.

Også denne utviklingen har skjedd over våre hoder med minimal informasjon underveis, og i regi av styret med Andersen i spissen.

Et ufravikelig basiskrav for at et lokaldemokrati, som et borettslag i henhold til borettslagsloven er ment å være, skal kunne fungere etter hensikten, er at beboerne får relevant og holdbar informasjon om alle aktuelle saker. For å kunne foreta valg, delta i avstemninger og fremme saker på et informert grunnlag må slik informasjon være tilgjengelig.

Etter at Andersen ble styreleder, har imidlertid informasjonstilgangen nærmest kollapset i borettslaget. Et uvitenhetens merke virker nå å ha rammet de fleste beboerne i dette borettslaget, og lokaldemokratiet er kraftig svekket. Det hele ser ut til å være utviklet i regi av det nåværende styret med Andersen i spissen.

Styrets kommentar:

Når det gjelder nettsiden, var den uansett planlagt å legges ned fra OBOS sin side, til fordel for Vibbo. Styret med beboere må også henge med i tiden og digitaliseres. Vibbo er et glimrende verktøy for beboere og styre, og har god integrasjon med OBOS sin oversikt over beboere, i tillegg til at innloggingsløsning er mye tryggere enn tidligere løsninger. Å bygge sin egen nettside er dyrt og unødvendig når vi får vibbo-tjenesten inkludert i OBOS-pakken. Vibbo utvikles hele tiden av OBOS, basert på tilbakemeldinger fra beboere og styrer. Du kan selv ta kontakt og etterspørre en funksjon, så blir det vurdert og kanskje tas det med i neste oppdatering.

Hvis Smerkerud savner noe informasjon på Vibbo, kan han og alle andre beboere som savner noe, etterspørre dette på mail eller melding på vibbo, så legges det fortløpende ut på Vibbo av styret. Vibbo-strategien er å legge ut informasjon etterhvert som den etterspørres. Det er i dag veldig mye informasjon på Vibbo allerede, og spørsmålene til styret har sunket betraktelig etter at Vibbo ble en tjeneste beboerne kunne ta i bruk for å finne informasjon selv. Det har vært noen spørsmål om hvordan rense sluk, info om parkering og parkeringskort, elbilprosjekt osv. Dette har blitt lagt ut på vibbo rett etter at beboerene som etterspurte informasjonen fikk svar. Styret kan se hvor mange og hvem som bruker vibbo, og vi ser at per 6/4/2022 er 75% av beboerne som har begynt å bruke vibbo. Det er derimot 82% av boligene i borettslaget som har en eller flere beboere som har logget inn på vibbo. Dette må anses som godt digital belegg på så kort tid.

Innkallinger og protokoller fra alle årsmøter tilbake til 2012 ligger på vibbo, nederst på forsiden. Dette er ikke noe styret gjør, det går automatisk fra OBOS når årsmøtet er over.

Denne informasjonen som Smerkerud etterspør, i tillegg til alle andre spørsmål man må ha, kan man få ved å ta kontakt med styret på vibbo eller på Mail.



Nøkkeltall:

· 280 av 340 boliger har en eller flere beboere som har logget inn på vibbo. Dette er 82% av boligene i borettslaget.

Andre tall:

· 344 av 456 beboere er på vibbo.

· 316 eiere

· 1 leietaker

· 22 beboere

· 5 boligkjøpere (beboere i overdragelsesfasen som enda ikke er registrerte eiere)

· 112 eiere har enda ikke logget inn.

Begrunnelse 2: Styremedlemmenes mål om å kutte ut infoskrivene for å spare papir og kostnader, ligner mest på... (her kan den enkelte leser sjøl fullføre setningen)

I november 2021 så undertegnede tilfeldigvis to skriv på oppslagstavlen. Da hadde jeg ikke sett et infoskriv på flere måneder. Det ene skrevet hadde overskriften INFOSKRIV NOVEMBER 2021. Det ble innledet med følgende ord: «Dette er første versjon av infoskriv i ny utforming.» Litt lenger ned stod det: «Fokuset i fremtidens infoskriv vil være lettleselighet og konkret informasjon. Etter hvert vil infoskrivet kun henge på oppslagstavlen i oppgangene, og ikke bli lagt i hver postkasse. Dette gjør vi for å spare papir og kostnader.»

I tillegg ble vi omsider etter et halvt år i dette infoskrivet informert om hvem som utgjør styret etter generalforsamlingen i mai 2021. I tidligere år har vi fått informasjon om dette etter et par uker. Det gjelder også protokollene fra tidligere generalforsamlinger. Personlig har jeg ennå ikke mottatt protokollen fra generalforsamlingen 2021, selv om det står i § 7-9 i borettslagsloven at protokollen skal holdes tilgjengelig for andelseierne.

Først 4 måneder senere dukket det nå i mars opp et nytt infoskriv på oppslagstavlen.

Målet med lettleselighet ser det ut til at styret nå løser ved å kutte ut flest mulig av infoskrivene. Fullfører styret denne utviklingen ender borettslagets beboere snart opp med å motta 0 infoskriv og intet å lese. Da vil også styrets latterlige mål med å optimalisere lettleseligheten bli fullbyrdet.



Det skjer riktignok på bekostning av målet med «konkret informasjon». For informasjon har det tilsvarende blitt svært lite av.

At styremedlemmene nå plutselig har blitt opptatt av å spare kostnader er bemerkelsesverdig. De har gjennom flere år gjennomført både diverse meget store og små prosjekter ofte basert på et mangelfullt og tvilsomt grunnlag. Dette har ført til en ekstrem gjeldsøkning i borettslaget (se begrunnelse 1 i sak A ovenfor.) Dette gjelder det lengesittende trekløveret i styret, det vil si Andersen, Vik og Svenning.

Nå skal de med Andersen i spissen spare kostnader ved å kutte ut utleveringen av infoskrivene. Dette sparer de nok muligens et fåtall tusenlapper på. I hvert fall noen hundrelapper. Men samtidig kutter de også ut det som utgjør en grunnstein i borettslagets lokaldemokrati, det vil si informasjonen som gjør det mulig å delta på generalforsamlinger og i andre aktuelle sammenhenger i borettslaget på et informert grunnlag.

Særlig etter at Andersen ble styreleder har utviklingen mot mindre informasjon i dette borettslaget vært tydelig. Infoskriv har til tider kommet fåtallige og uregelmessig og protokoller har kommet altfor sent eller uteblitt.

Styremedlemmene kan jo også kutte ut generalforsamlingene i borettslaget. Da vil de også kunne spare enda flere kostnader. Det går som regel noen tusenlapper for eksempel til å betale en ekstern møteleder. På denne måten kan styremedlemmene sjøl bestemme hvem som til enhver tid skal sitte i styret og være styreleder. Da vil vi i praksis få et lokalt diktatur i borettslaget.

Styremedlemmene med Andersen i spissen er med sin praksis på god vei til å styre i den retningen. De ser ut til å leke mini-Trump.

Man kan virkelig undre seg på hva som styrer disse styremedlemmene...

Styrets kommentar:

Infoskrivene skal ikke kuttes ut, men henge i oppgangene slik som Smerkerud korrekt skriver. Ønsker man eget eksemplar kan man hente dette hos vaktmesteren, som informert. Vi i styret kan se hvor mange som bruker vibbo, og kan derfor se at det kun er et fåtall andelseiere som har behov for papirversjon. Disse får da lese nyhetene på infoskriv i oppgangen. De som ønsker eget eksemplar vil alltid ha muligheten til å hente dette gratis hver måned. Det er ingen grunn til å skrive ut dette til alle beboere når kun et fåtall ønsker egen kopi, det er sløsing med papir og ressurser. Det tar også vaktmesteren ekstra lang tid å levere dette i alle postkasser. Styret skal nå investere i fine oppslagstavler hvor infoskrivet vil få en egen fast lomme.

At det ble opphold i infoskrivene med nytt styre er ikke unaturlig. Det ble omgjøring på ansvarsområder, og den som tok over ansvaret begynte med å bygge vibbo. Det var



dessuten ingen nyheter å nevne, og beboerne gikk ikke glipp av noe. At informasjon om nye styremedlemmer kom litt sent, det kan vi erkjenne, men dette er informasjon man kan få opplyst om man etterspør den, og ikke noe hemmelig. Ingen har dessuten etterspurt denne informasjonen.

Det har vært hengt opp infoskriv hver måned siden november, bortsett fra en måned, da det ikke var noe nytt å nevne. Formålet med infoskrivet er å informere om nye ting, og aktuelle saker fra måned til måned. Den ene måneden uten skriv var det ingenting, og følgelig ikke noe poeng å henge opp et skriv hvor det står at det ikke er noe nytt.

Begrunnelse 3: Lite spesifikk informasjon om Bølerskogen Borettslag II - et uvitenhetens mørke brer seg – et demontert lokaldemokrati

Det andre skrevet på oppslagstavlen hadde overskriften INFOSKRIV VIBBO, og hadde noen få punkter om dette nye påfunnet fra OBOS. Der står følgende: «Vibbo vil fremover være eneste kilde for digital informasjon i borettslaget.»

På disse sidene finner man først og fremst generell informasjon som er gyldig for de fleste borettslag. Det er lite spesifikk informasjon om Bølerskogen Borettslag II. Når det gjelder nyheter for vårt borettslag er det kun tre punkter man finner der. De to første er fra desember i fjor. Den siste nyheten dreier seg om dugnad i borettslaget 11.05.2022. Det er det eneste så langt i år. For årene 2020 og 2019 står det ingen informasjon.

Dette er ikke mye å bli klok av. Først og fremst bidrar det ytterligere til at et uvitenhetens mørke brer seg i Bølerskogen Borettslag II når det gjelder aktuelle saker for beboerne.

Når styremedlemmene med Andersen i spissen er i ferd med å avvikle informasjonstilgangen internt i borettslaget under påskudd av å spare kostnader, driver de også med en systematisk demontering av de lokaldemokratiske prosessene i borettslaget. Dette skjer etter at de tidligere har bidratt til å påføre borettslaget en knugende gjeldsbyrde. I sum er de i ferd med å styre borettslaget i grøfta. Dette gjelder særlig det nevnte trekløveret Andersen, Vik og Svenning.

Mange beboere har en velfylt boligmappe. Der kan de lese om historien til eget borettslag slik den har utviklet seg gjennom tiårene. I den senere tiden har det blitt lite påfyll med nye infoskriv, protokoller og annet relevant stoff i denne mappa. Hvis denne utviklingen ikke blir stoppet, vil denne boligmappa i stedet bli et fremtidig vitnesbyrd for tidspunktet da lokaldemokratiet i Bølerskogen Borettslag II ble avlivet.

Styrets kommentar:

Styret skal ikke avvikle informasjon, men digitaliseres og gjøre det enklere for beboere og finne svar og tjenester selv. Dette er en normal utvikling som skjer i samfunnet forøvrig. De som ikke er digitale har tilgang til den samme informasjonen på papirform. Lurer man på noe forøvrig kan man ta kontakt med styret på mail, vibbo eller per telefon.



Nyhetene på vibbo er ikke mange, og det er av den årsak at styret slettet nyhetene etter at de var gått ut på dato. Dette fant vi ut at vi ikke trenger, da de sorterer seg under år, og at det blir en historikk med de nyeste sakene på toppen. Videre vil nyheter ikke fjernes, men bli liggende for historikk.

Styret jobber samlet, og beslutningene tas ved avstemming. Smerkerud har ingen anledning til å gå til personangrep på enkeltpersoner i styret. Dette anses som trakassering

Styret innstiller på at forslaget forkastes.

Styret Bølerskogen borettslag II fortsetter arbeidet med Vibbo som informasjonskanal, og informasjonsskrivene vil være tilgjengelig på oppslagstavler i oppgangene og vaskeri, samt at det trykkes noen eksemplarer som kan hentes på vaktmesterkontoret til som trenger det.

Forslag til vedtak

Styret i Bølerskogen Borettslag II setter straks i gang med å dele ut skriftlige infoskriv i postkassene til alle beboerne tilnærmet hver måned. Dette har tidligere styremedlemmer fint klart i mange tiår.

Sak 12

Styrets og styrelederens ubegripelige passivitet i en viktig garantisak som rammer et større antall beboere er uakseptabel, og garantisaken må prøves på nytt

Krav til flertall:

Alminnelig (50%)

Begrunnelse 1: Styret har på uforståelig vis rotet bort overtagelsesprotokollen

I november 2020 mottok jeg og formodentlig øvrige beboere i borettslaget et skriv fra styret med overskriften «Garanti på badrom utløpt 13.4 2020». Der står det blant annet at prosjektet med rehabilitering av baderommene i borettslaget «var ferdigstilt våren 2015».

Videre står det at styret ba om at «beboerne sendte inn gjenstående reklamasjoner på badene med frist 12. april. 48 beboere leverte inn melding om mulig reklamasjon, disse ble videreformidlet til entreprenør den 15. april».



Så er det anført: «Styret var kjent med reklamasjonstiden på 5 år, men det var noe usikkerhet til eksakt dato for overtagelse av badene. Usikkerheten rundt overtagelsesdato skyldes at selve overtagelsesprotokollen ikke var å finne i våre arkiver.»

«Vi har henvendt oss gjentatte ganger til entreprenør om utløpsfristen uten å få svar. Da reklamasjonslisten ble levert til entreprenør 15. april avviste SansBygg kravet, og viste blant annet til at fristen utløp 13. april.»

Man må virkelig undre seg over hvorledes denne protokollen har forsvunnet, og det er nærliggende å spørre seg hvem som er ansvarlig(e) for dette. Men styrelederen har normalt et overordnet ansvar.

Begrunnelse 2: En altfor sen innsendelse av reklamasjoner til entreprenøren fra styrets side

Det virker også nærmest ubegripelig at styret måtte vente til etter påsken 2020, det vil si 15. april, med å sende inn reklamasjonene til entreprenøren. Selv om de var usikre på eksakt dato, visste de godt at garanti- og reklamasjonstiden på 5 år utgikk ved påsketider 2020. Jeg husker selv godt at prosjektet ble avsluttet ved påsketider 2015.

Når de var usikre på eksakt dato, kunne de enkelt ha samlet inn reklamasjonene i januar eller februar 2020, og sendt inn disse til entreprenøren på det tidspunktet. **Da ville de ha vært trygge på at de ville ha vært innenfor femårsfristen med god margin.**

Men nei da. Styret i Bølerskogen Borettslag II har sine helt egne metoder, og særlig når Andersen står i spissen som styreleder. Garantitiden var på 5 år, det vil si 1826 dager inklusive én skuddårsdag. For sikkerhets skyld drøyde styret i 1828 dager med å sende inn andelseiernes reklamasjoner. Hvis de ventet helt til over påsken 2020, ville sannsynligheten være stor for at det ville være for sent å sende inn reklamasjonene. Og det var nettopp det styremedlemmene gjorde. De ventet så lenge, og dermed ble det for sent.

Begrunnelse 3: Styrets nærmest inngrodde passivitet er til stor skade for mange andelseiere

Dette var til stor skade for de 48 andelseierne som hadde sendt inn sine reklamasjoner, men tilsvarende til stor nytte for entreprenøren som profiterte stort på å unnsnippe reklamasjonene og utbedringskostnadene. I stedet er det de 48 andelseierne som må bære kostnadene for feilene entreprenøren har gjort.

Det ble resultatet av styrets manglende innsats i denne sammenhengen, og med styrelederen i spissen.

En lengre tekst på flere sider sendt fra meg til styremedlemmene i borettslaget datert 08.04.2020 hadde følgende overskrift: «**En styreleder som trenerer min reklamasjonssak kort tid før garantitiden på 5 år utløper**».

Teksten innledes med disse ordene: «Gjennom nærmere 5 år og etter flere henvendelser har jeg ventet på en reaksjon fra styret i Bølærskogen Borettslag II på min reklamasjon vedrørende feil/skader på mitt bad». Det pekes på en rekke eksempler der styret med Andersen som sentralt medlem ikke har løftet en eneste synlig finger, og enda mindre jobbet for mine reklamasjoner. Jeg har skrevet: «**Min reklamasjonssak har ligget i ro i styret i nærmere 5 år, og dermed har den også stoppet opp der.**»

Tafatt passivitet og ubesvarte henvendelser har vært den dominerende erfaringen med dette styret i egne saker, og særlig gjelder det styrelederen. Den samme inngrodde passiviteten fra styret, og særlig fra Andersen, har jeg også erfart når det gjelder min reklamasjon i forbindelse med balkongprosjektet.

Når relevante handlinger fra styret uteblir, er dette først og fremst til gunst for entreprenøren, som unnslipper sitt garantiansvar. Mens aktuelle andelseiere blir rammet av styrets passivitet, med styreleder Andersen i spissen, når de må dekke kostnadene for utbedringer på egen hånd.

Begrunnelse 4: Luftige og usikre advokatvurderinger

Styret skriver også at de «har rådført seg med borettslagets advokat», og at de slutter seg til vurderingen derfra «og vil ikke å gå videre med sak mot entreprenør».

Det er oppført fem punkter med vurderinger fra advokatfirmaet. **Etter min oppfatning virker disse å være ganske så luftige og usikre, og som man ikke bør legge avgjørende vekt på.**

For eksempel har de fleste som har reklamert, trolig i utgangspunktet gjort det lenge før reklamasjonsfristen gikk ut.

I så fall er det høyst tvilsomt om entreprenøren nå kan avfeie disse reklamasjonene ved å vise «blant annet til at fristen utløp 13. april». Her ser det ut til at forhaling av tiden og trenering har vært sentrale virkemidler fra entreprenøren for å kunne bedrive ansvarsfraskrivelse og unndra seg sine garantiforpliktelser.

Her har også styremedlemmene gjort store feil ved på uforklarlig vis å rote bort et så viktig dokument som det overtagelsesprotokollen er, og å sende av sted reklamasjonene til entreprenøren altfor sent.

Det er på tide at styremedlemmene anstrenger seg litt for å rette opp litt av sine feil som har gått utover et større antall beboere, og prøver denne saken rettslig i stedet



for at de med sin sedvanlige passivitet i praksis fremmer entreprenørens sak i denne sammenhengen.

Basert på tidligere erfaringer, vil styret sannsynligvis konstruere enkelte påstander for ikke å etterkomme et slikt vedtak. Disse bør andelseierne se bort fra i denne saken, og være solidariske med de som har fått problemer etter baderomsprosjektet.

Styrets innstilling

Alle reklamasjoner er videreformidlet til entreprenør løpende gjennom hele garantitiden og de er fulgt opp. Vi vurderte i samråd med advokat å gå til sak mot SansBygg, dette ble vi anbefalt å ikke gjøre.

Johnny Smerkerud har de siste årene gjentatte ganger uttrykt sin misnøye rundt disse prosjektene som er godkjent ved tidligere generalforsamlinger. Styret finner det meningsløst å bruke mer tid og ressurser på alle disse gjentakende kommentarene og forslagene fra Johnny Smerkerud på prosjekter som for lengst er avsluttet.

Styret ønsker å bruke ressurser og tid på aktuelle utfordringer for Bølerskogen Borettslag II.

Styret tar sterk avstand fra usaklige personangrep og trakassering av styrets medlemmer.

Styret innstiller på at forslaget forkastes.

Forslag til vedtak

Bølerskogen Borettslag II går til sak mot entreprenøren SansBygg AS både for å få bekreftet at reklamasjonene etter baderomsprosjektet var/er gyldige, og «for å få erstattet utbedringsutgifter for faktiske mangler».



ÅRSRAPPORT FOR 2021

Tillitsvalgte

Siden forrige ordinære generalforsamling har borettslagets tillitsvalgte vært:

Styret

Leder	Thomas Opkvitne Andersen	Utmarkveien 19
Styremedlem	Morten Besshø	Bølerskogen 19
Styremedlem	Janniche Hillestad Huuse	Bølerskogen 19
Styremedlem	Lill Svenning	Utmarkveien 21
Styremedlem	Olav Vik	Bølerskogen 3
Varamedlem	Alexander Weiseth Gran	Utmarkveien 10
Varamedlem	Emilie Dalevoll	Bølerskogen 4

Styrets medlemmer består i dag av 3 menn og 2 kvinner.

Generelle opplysninger om AL Bølerskogen Borettslag II

Borettslaget består av 340 andelsleiligheter.

AL Bølerskogen Borettslag II er registrert i Foretaksregisteret i Brønnøysund med organisasjonsnummer 850311552, og ligger i bydel Østensjø i Oslo kommune med følgende adresse:

Bølerskogen 1,3,5,7,9

Bølerskogen 11,13,15,17,19

Bølerskogen 21,23,25

Utmarkveien 8,10,12,14

Utmarkveien 11,13,15,17,19,21

Utmarkveien 23,25,27,29,31

Bølerskogen 2,4,6

Bølerskogen 8,10,12,14

Gårds- og bruksnummer

164 21

Borettslaget er et samvirkeforetak som har til formål å gi andelseierne bruksrett til egen bolig i foretakets eiendom (boret), og å drive virksomhet som står i sammenheng med dette.

AL Bølerskogen Borettslag II har ingen ansatte.

Forretningsførsel og revisjon

Forretningsførselen er utført av OBOS Eiendomsforvaltning AS i henhold til kontrakt. Autorisert regnskapsfører (oppdragsansvarlig) er Egil Havre, regnskapssjef i OBOS. Borettslagets revisor er BDO AS.

Styrets arbeid

Styrets arbeid Årsberetningen dekker perioden mai 2021 til og medio mars 2022.



Digital generalforsamling ble gjennomført i perioden 3-7.mai 2021 grunnet pandemien som satte en del begrensninger for gjennomføring av fysisk generalforsamling. Av denne grunn, ble det ikke behandlet saker, men de innkommende forslagene behandles digitalt på årets generalforsamling.

Janniche Huuse og Olav Vik ble valgt som styremedlemmer for 2 år, i styret i 2021 og Thomas Andersen ble gjenvalgt som styreleder for 2 år. I tillegg ble Emilie Dalevoll og Alexander Weiseth Gran nye varamedlemmer i styret. Lill Svenning og Morten Besshø var ikke på valg.

Det er avholdt 13 styremøter, eget budsjettmøte og regnskapsmøte med forretningsfører samt befaringer med flere entreprenører av blant annet, grøntanlegg, lekeplasser og varmtvannsberedere.

Beboermøte/Generalforsamling

Dette har dessverre ikke latt seg gjennomføre grunnet pandemien, men vi håper å kunne avholde beboermøte i løpet av høsten 2022 når vi alle er vaksinerte. Styret mener det er viktig med et slikt møte for få innspill og en god dialog med beboere. Vi oppfordrer til bruk av VIBBO hvor alt besvares selv om det i perioder kan gå en dag eller tre. Husk fullt navn, adresse og telefonnummer!

Naboklager

Vi bor i et relativt stort borettslag og Styret opplever en del henvendelser fra andelseiere som viser at de ikke er klar over hvordan man forholder seg til eksisterende regler og retningslinjer som er beskrevet i våre husordensregler og vedtekter. Vi oppfordrer til at man gjør seg kjent med eksisterende kultur og samhandlingsmønster som preger et borettslag av vår størrelse.

Det forekommer problemstillinger rettet mot "sjenanse" i form av lyder og lukter hvor de fleste henvendelsene kan løses gjennom dialog mellom respektive parter for å komme til en viss enighet samtidig som man kan finne glede av å bli bedre kjent med sine naboer. C19 har medført en økning av "hjemmekontor" og da har enkelte andelseiere fått gleden av å bli kjent med naturlige lyder i et borettslag som de tidligere ikke har vært kjent med, - det være seg gartnerarbeid med motorsag eller snømåking og gressklipping fra AL Bølerskogen Borettslag II vaktmester.

Vi oppfordrer andelseiere til å vise hensyn til daglig drift av borettslagets interesser. Vi opplever klager når andelseiere pusser opp leiligheten sin, - det er mange som vil pusse opp leiligheten sin og det er bra, ikke bare for de som får det fint men for alle de andre som kan oppleve en total verdøkning av borettslagets eiendomsmasse. Nye andelseiere er kanskje ikke klar over at vi har en bygningsmasse som er over seksti år, og det er ikke sånn at man kan rive ned vegger og lage nye løsninger som ser fine ut i interiørblader og på TV. Styret kunne vært spart for mange henvendelser hvis andelseiere hadde tatt seg til å be om informasjon fra Styret om hva man faktisk kan gjøre, lese husordensreglene som bekrefter arbeidstidene og ikke minst informere sine naboer om at dette kan medføre støy. Styret oppfordrer forøvrig andelseiere til å sette seg inn i sitt eget vedlikeholdsansvar før de får seg til å sende erstatningskrav på eventuelle skader på fast inventar. Det foreligger ikke røykeforbud i respektive andelseieres leiligheter, men det oppfordres til fornuftig lufting i leiligheten og at man ikke kaster sneiper over verandakanten og ut på fellesområder, vis hensyn.

Regler og retningslinjer

Vi oppfordrer andelseiere til å følge regler og retningslinjer som er beskrevet i husordensregler og vedtekter i forbindelse med merking av postkasser, dørskilt og kjellerboder samt lagring av private eiendeler på fellesområder. Det skal ikke være



krevende å bo i et borettslag av en slik størrelse, snarere tvert imot, men det forutsetter at andelseiere viser forståelse for hvordan det er å bo her og hvordan vi ønsker å ha det.

Brannvern

Styret har et ekstra fokus på brannvern og forebyggende arbeid for å unngå uønskede hendelser. Dette innebærer at vi har nulltoleranse for hensatte gjenstander i kjellerganger, fellesarealer og rømningsveier. Gjenstander fjernes fortløpende av vaktmester. Det er gjennomført årlig kontroll og service på brannvarslingsanlegget og nødvendige reparasjoner og utbedringer er utført. I mars 2020, ble alle slukkeapparater byttet ut. Vi valgte skumapparater som er mer miljøvennlige og gjør mindre skade ved bruk eller dersom man ved et uhell utløser apparatet. Det er laget avtale for jevnlig kontroll og påfølgende ettersyn av slokkeutstyret som vil utføres av Oppsal vaktmestersentral.

Skadedyr

Kontroll og oppfølging ivaretas av Anticimex. Vi har gode rutiner på avfallshåndtering med vask av søppelkasser 2 ganger pr år, og søppelhus som kontrolleres og ryddes av vaktmester flere ganger pr uke. Disse tiltakene gjør at vi ikke har problemer med rotter eller mus i eiendommen. Vis aktsomhet når du mater fuglene, deres mat er også mat for rotter, mus og annet. Det blir montert «skremmefugler» på flate tak for å holde måker unna eiendommen. Disse har en meget god effekt, og vi vil sette ut disse i forkant og i hekkesesongen til måkene. Vi oppfordrer deg til å ta kontakt med styret dersom du oppdager skadedyr slik at vi får iverksatt tiltak for å bekjempe de. Dette gjelder også dersom du har fått de inn i leiligheten, veggdyr, kakerlakker maur og annet. Merk at det er flere skadedyr som ikke er omfattet av den kollektive avtalen vi har med Anticimex, blant annet veggdyr, møll og perlekre. Vi anbefaler beboere å ha en «skadedyrforsikring» i tillegg til vanlig innboforsikring. Flaggermusene vi har i borettslaget er fredet og vi får se på de som en berikelse for vårt bomiljø, men gi beskjed dersom det er store kolonier eller de er til sjenanse.

Vaskeriet

Det er utarbeidet retningslinjer og brukerveiledninger for bruk av vaskeri og maskiner, både på norsk og engelsk. Etter ønske fra beboere har vi utvidet vasketiden på lørdager med en time, det er nå mulig å vaske fra kl 09.00 på lørdag. Brukerne må berømmes for at vaskeriet nå innbyr til bruk, og det er meget god orden i vaskeriet. Det er noen problemer knyttet til at folk «stjeler» andres vasketid, og vi ber derfor beboere om å respektere hverandres vasketider. Minner om at barn eller dyr ikke har lov å være i vaskeriet. Vaskerikort kjøpes hos Oppsal vaktmestersentral i Løypeveien 2 på Oppsal.

Lekeplasser, grillplasser og uteområder

Lekeplassene har fått etterlengtet vedlikehold og vi planlegger å kjøpe inn nye apparater. Rundstokker på sandbasseng er byttet der det var behov for det, og elementer som var skadet av råte er byttet. Fallunderlag er også blitt etterfylt eller byttet. Er det noe barna/(foreldrene) savner eller har ønsker om på lekeplassene? Gi oss i styret beskjed. Det er kjøpt inn nye store benker, og vi vil kjøpe inn flere av disse for å bytte ut de som er mest slitt. Det skal også opparbeides eller utbedres heller på grillplassene. Vi har satt opp griller på alle uteplassene, disse ligger i nærhet av lekeplassene og er populære steder hvor folk møtes. Vi ber om at dere påser at griller er slukket før dere forlater de samt at man rydder opp etter seg på uteplassene. Plantefelt, busker og trær blir ivaretatt av gartner i samarbeid med Lill og Emilie fra styret. Vaktmester klipper gress og rydder underskog og rydder snø og strør våre gang og stikkveier.

Avfallshåndtering

Vi henstiller alle å pakke smartere, kaste bedre inn i beholdere og rive opp papp slik at ikke mengdene blir så store. Vi må alle blir flinkere til å utnytte kapasiteten bedre! Er den første beholderen full, gå til neste, ikke bare trykk avfallet inn. Bruk også de nye beholderne som er satt ut til papp og papir.



Hundehold

Styret får fortsatt en del negative tilbakemeldinger fra beboere vedrørende lufting av hund på borettslagets eiendom. Det er dessverre noen hundeeiere fra andre borettslag som lufter sine hunder på våre arealer, men vi har også egne beboere med hund som heller ikke overholder de regler som er satt som forutsetning for å få å ha hund i Bølerskogen borettslag II. Det generelle inntrykket er dog at de aller fleste med hund i vårt borettslag holder seg til gjeldende regler. Det har vært klager fra beboere med hjemmekontor på hunder som har bjeffet mens eierne har vært på jobb. Disse sakene synes løst. Noen hundeeiere er kontaktet av styret, da eiere ikke har forholdt seg til gjeldende regler for hundehold. De fleste saker er løst etter en samtale med hundeeier. Vi minner om at hunder ikke skal luftes eller gjøre fra seg på borettslagets eiendom. Respekter båndtvangen, bruk heller marka, gå tur!

Fyring, ventilasjon og varmtvann

Fyringsanlegg og undersentraler har årlige servicer og kontroller, samt at vaktmester har daglig oppfølging, alt for å sikre en best mulig økonomisk drift av anleggene samt at vi i størst mulig grad unngår driftsstanser. Feil, mangler eller andre avvik rettes opp umiddelbart. Styret anbefaler alle beboere å ha en olje ovn eller annen varmekilde tilgjengelig, det er kjekt å ha dersom vi opplever driftsstanser. Det er også kjekt å ha på sensommeren når det er litt rått ute. Som en liten «fun fact», så koster det nesten 10.000-20.000kr pr døgn å holde fyringen i gang i fyringssesongen. (prisen her vil variere med prisen pr Kwh). Som det kommer frem av regnskapet har vi sprengt budsjettet på posten energi/fyring, dette skyldes de enormt høye energiprisene vi opplevde fra november 2021 og til dagsdato. i forbindelse med dette måtte vi bruke ca 1 million kroner fra vår egenkapital for å få dekket regningene våre til strøm. Oppvarming med bioolje viste seg å ikke være et alternativ til elektrisitet, da prisen pr liter olje plutselig kom opp i 25kr pr liter. Oljebrenneren er for fremtiden kun til beredskap, dersom elektrokjelene skulle få en driftsstans. Vi ber beboere merke seg at på alle radiatorer er det en termostat som regulerer mengden av varme i radiatoren. Mange beboere har denne stående på 5 i alle rom, noe som gir mye varme, og beboere setter opp vinduer mm for å holde temperaturen i leiligheten på et levelig nivå. Dette gir ekstremt dårlig fyringsøkonomi! Ta dere tid til å regulere litt på termostaten, finn din komfortsone. Luft heller mye i korte perioder, enn å la vinduer stå åpne til enhver tid. Pass på at luker/ventiler i leiligheten er åpne, da dette bidrar til en jevn tilførsel av frisk luft og at fuktighet i leiligheten kommer ut. Styret har innhentet tilbud på nye varmtvannsberedere, da de vi har nærmer seg forventet levetid. De har også et høyt varmetap, noe som gjør at vi bruker mye unødig energi på oppvarming av vann. De nye berederne vil også være litt mer energigjerrige, ha bedre isoleringsevne, noe som vil redusere varmetap fra berederne samt gi bedre økonomi. For de bygg som har mekanisk ventilasjon, er det gjennomført service og nødvendige reparasjoner på anleggene.

Reforhandling av avtaler og faste kontrakter

P-service ble sagt opp fra og med 1.mars 2021, og Norkontroll tok over denne tjenesten hos oss. Det nye her er at alle som leier parkeringsplass av Bølerskogen borettslag II må ha et synlig oblat i bilens frontrute. Det er delt ut 2 oblater til hver leietager. Styret ble nødt til å gjøre dette grepet, da flere beboere har opplevet at deres plass er «tatt» av uvedkommende. I tillegg har vi flere tomme leieforhold i påvente av utbygging av ladeplasser for el-bil, disse plassene er det også beboere som urettmessig har benyttet.

Konsulenter og juridisk bistand

Styret må fortsatt ha litt juridisk bistand med forskjellige saker, og det er advokatfirmaet Ræder som bistår oss juridisk ved advokat Eva Hagen. Vi har også benyttet OBOS advokatene i saker der det var naturlig.

- Juridisk avklaring om 5 etg deres «rett» til parkeringsplass som følger leilighet ved salg.
- Husleiebrøk, det foreligger ingen husleiebrøk, og vi vil fortsette arbeide med å få dette på plass, slik at vi alle betaler vår del av felleskostnadene og bidrar rettmessig til fellesskapet.
- Juridisk hjelp i håndtering av beboersaker.
- Konsulentfirmaet Sweco engasjeres ved behov i byggetekniske saker.

Dugnad

Årets vakreste eventyr, dugnad ble gjennomført i mai 2021 med godt oppmøte! Vi ønsker å takke dere alle for godt oppmøte og for at dere stiller opp på dugnader og når komprimatorbilen kommer.

Sosiale arrangementer

Grunnet enda et spesielt år vi har lagt bak oss, er det ikke så mye sosialt som er gjennomført.

Østkant torget, initiativtagerne Irja og Mette fikk gjennomført bruktmarked utenfor Bølerskogen 8-14, noe som hadde godt besøk til tross for litt ruskete vær. Vi håper de fortsetter med dette arrangementet, da det samler beboere til et hyggelig bruktmarked med fokus på gjenbruk og miljø

Felles julegrantenning, ble gjennomført til glede for store og små, det var tydelig at dette ble satt pris på nissen kom og delte ut godteposer, korpset stilte med «nisseorkester» et tiltak som ble meget godt mottatt hos beboerne.

Har du et forslag til tur eller noe annet gøy vi kan gjøre sammen? Si ifra, vi trenger innspill og tilbakemeldinger fra dere!

Fremtidig vedlikehold og oppgraderinger

Ingenting er vedlikeholdsfritt! Vi vil også for fremtiden måtte investere i vår eiendomsmasse. Nærmest i tid er:

- Oppgradering av lekeplasser, uteområder, griller og uteaktiviteter
- Asfaltarbeider, parkeringsplass krysset Bølerskogen/Utmarkveien
- Nye gjerder parkeringsplass Bølerskogen/Utmarkveien
- Ny nummerering og skilting på parkeringsplasser.
- Nye varmtvannsberedere, noen er fra 1989, 1991 og 1993 og nærmer seg forventet levetid.
- Maling av kjellergulv
- Maling av trappehus/opp ganger
- Løpende utskifting av vinduer
- Utbedring av tak

Listen er på ingen måte utfyllende, men gir en pekepinn på vedlikeholdsbehovet i tiden fremover. Vi vil også utarbeide en vedlikeholdsplan for å få en mer detaljert oversikt over vedlikeholdsbehovet. Det vil gi oss en mer forutsigbar og kostnadseffektiv gjennomføring av vedlikeholdsarbeidet som ligger foran oss. Det er god økonomi å ligge i forkant og ta det løpende, fremfor å ta «skippertak».



KOMMENTARER TIL ÅRSREGNSKAPET FOR 2021

Styret mener at årsregnskapet gir et riktig bilde av borettslagets eiendeler og gjeld, finansielle stilling og resultat. Informasjon om borettslagets forventede økonomiske utvikling er omtalt i årsrapportens punkt om budsjett for 2022.

Forutsetningen om fortsatt drift er til stede, og årsregnskapet for 2021 er satt opp under denne forutsetning.

Borettslaget har negativ egenkapital i balansen (udekket tap). Dette er nærmere omtalt i årsregnskapet under noten for udekket tap.

Inntekter

Driftsinntekter i 2021 var til sammen kr 17 715 298.

Kostnader

Driftskostnadene i 2021 var til sammen kr -14 654 373.

Resultat

Årets resultat på kr 2 062 200 fremkommer i resultatregnskapet og foreslås overført til egenkapital. Eventuelt avdrag på langsiktig gjeld (lån) er ikke tatt hensyn til.

Disponible midler

Borettslagets disponible midler (omløpsmidler fratrukket kortsikt gjeld) var pr 31.12.2021 kr 8 375 153 og viser borettslagets likviditet. De disponible midlene bør til enhver tid være positive, som en del av forutsetningene for videre drift.

Neste års budsjett er nærmere omtalt under avsnittet "Kommentarer til budsjett for 2022".

For øvrig vises det til de enkelte tallene i resultatregnskapet, balansen og notene. Styret er ikke kjent med hendelser etter 31.12.2021 som påvirker regnskapet i vesentlig grad.



KOMMENTARER TIL BUDSJETT FOR 2022

Til orientering for generalforsamlingen legger styret fram budsjettet for 2022. Tallene er vist i kolonnen til høyre i resultatregnskapet.

Drift og vedlikehold

I posten drift og vedlikehold er det ikke beregnet noe til større vedlikehold.

Kommunale avgifter i Oslo kommune

Oslo Kommune la i sitt budsjettforslag høsten 2021 til grunn en økning på 4,5 % for vann og avløp. Renovasjonsgebyret holdes uendret. Ny forskrift for innkreving av tilsyns- og feiegebyr er under utarbeidelse, inntil denne foreligger budsjetterer vi med samme kostnader som i 2021. Eiendomsskatten følger egne satser.

Energikostnader

Energikostnadene har historisk sett har vært variable og er vanskelige å anslå. I tråd med estimater fra aktuelle leverandører har vi budsjettert med samme energikostnader som beregnet for hele 2021.

Forsikring

Forsikringspremien for 2022 har økt med kr 36 845. Premieendringen er en følge av indeksjustering på bygninger på 4 % fra 1. januar, samt forsikringsselskapets individuelle prisjustering basert på skadehistorikken i AL Bølerskogen Borettslag II.

Lån

AL Bølerskogen Borettslag II har to lån i Eika Boligkreditt AS.

Lån 1 er et annuitetslån med flytende rente. Løpetiden er 30 år.

Lån 2 er et annuitetslån med flytende rente. Løpetiden er 30 år.

For opplysninger om opprinnelig lånebeløp og restsaldo henvises til note i regnskapet.

Felleskostnader

I budsjettet har styret tatt hensyn til ovennevnte, samt øvrige prisendringer knyttet til produkter og tjenester borettslaget anskaffer. Dette danner grunnlaget for foreløpig fastsettelse av felleskostnader for 2022.

Budsjettet er basert på 3 % økning av felleskostnadene fra 01.01.22

For øvrig vises til de enkelte tallene i budsjettet.



BDO AS
Munkedamsveien 45
Postboks 1704 Vika
0121 Oslo

Uavhengig revisors beretning

Til generalforsamlingen i AL Bølerskogen Borettslag II

Konklusjon

Vi har revidert årsregnskapet til AL Bølerskogen Borettslag II.

Årsregnskapet består av:

- Balanse per 31. desember 2021
- Resultatregnskap for 2021
- Oppstilling over endring av disponible midler
- Noter til årsregnskapet, herunder et sammendrag av viktige regnskapsprinsipper.

Etter vår mening:

- Oppfyller årsregnskapet gjeldende lovkrav, og
- Gir årsregnskapet et rettviseende bilde av borettslagets finansielle stilling per 31. desember 2021, og av dets resultater for regnskapsåret avsluttet per denne datoen i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge.

Grunnlag for konklusjonen

Vi har gjennomført revisjonen i samsvar med de internasjonale revisjonsstandardene International Standards on Auditing (ISA-ene). Våre oppgaver og plikter i henhold til disse standardene er beskrevet nedenfor under Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet. Vi er uavhengige av selskapet slik det kreves i lov, forskrift og International Code of Ethics for Professional Accountants (inkludert internasjonale uavhengighetsstandarder) utstedt av the International Ethics Standards Board for Accountants (IESBA-reglene), og vi har overholdt våre øvrige etiske forpliktelser i samsvar med disse kravene. Innhentet revisjonsbevis er etter vår vurdering tilstrekkelig og hensiktsmessig som grunnlag for vår konklusjon.

Andre forhold

Budsjettallene som fremkommer i årsregnskapet er ikke revidert.

Annen informasjon

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for annen informasjon. Annen informasjon består av Årsrapport. Vår konklusjon om årsregnskapet ovenfor dekker ikke annen informasjon.

I forbindelse med revisjonen av årsregnskapet er det vår oppgave å lese annen informasjon. Formålet er å vurdere hvorvidt det foreligger vesentlig inkonsistens mellom annen informasjon og årsregnskapet og den kunnskap vi har opparbeidet oss under revisjonen av årsregnskapet, eller hvorvidt informasjon i annen informasjon ellers fremstår som vesentlig feil. Vi har plikt til å rapportere dersom annen informasjon fremstår som vesentlig feil.

Vi har ingenting å rapportere i så henseende.

Styret og forretningsførers ansvar for årsregnskapet

Styret og forretningsfører (ledelsen) er ansvarlig for å utarbeide årsregnskapet i samsvar med lov og forskrifter, herunder for at det gir et rettviseende bilde i samsvar med regnskapslovens regler og god regnskapsskikk i Norge. Ledelsen er også ansvarlig for slik intern kontroll som den finner nødvendig

Penneo Dokumentnøkkel: 5UFV2-87LZQ-5YQFI-6LPDF-MMCH5-4YBBN



for å kunne utarbeide et årsregnskap som ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil.

Ved utarbeidelsen av årsregnskapet må ledelsen ta standpunkt til borettslagets evne til fortsatt drift og opplyse om forhold av betydning for fortsatt drift. Forutsetningen om fortsatt drift skal legges til grunn så lenge det ikke er sannsynlig at virksomheten vil bli avviklet.

Revisors oppgaver og plikter ved revisjonen av årsregnskapet

Vårt mål er å oppnå betryggende sikkerhet for at årsregnskapet som helhet ikke inneholder vesentlig feilinformasjon, verken som følge av misligheter eller utilsiktede feil, og å avgi en revisjonsberetning som inneholder vår konklusjon. Betryggende sikkerhet er en høy grad av sikkerhet, men ingen garanti for at en revisjon utført i samsvar med lov, forskrift og god revisjonsskikk i Norge, herunder ISA-ene, alltid vil avdekke vesentlig feilinformasjon som eksisterer. Feilinformasjon kan oppstå som følge av misligheter eller utilsiktede feil. Feilinformasjon blir vurdert som vesentlig dersom den enkeltvis eller samlet med rimelighet kan forventes å påvirke økonomiske beslutninger som brukerne foretar basert på årsregnskapet.

For videre beskrivelse av revisors oppgaver og plikter vises det til:
<https://revisorforeningen.no/revisjonsberetninger>

BDO AS

Sven Aarvold
statsautorisert revisor
(elektronisk signert)

Penneo Dokumentnøkkel: 5UFV2-87L2Q-5YQF1-6LPDF-MMCH5-4YBBN



PENNEO

Signaturene i dette dokumentet er juridisk bindende. Dokument signert med "Penneo™ - sikker digital signatur".
De signerende parter sin identitet er registrert, og er listet nedenfor.

"Med min signatur bekrefter jeg alle datoer og innholdet i dette dokument."

Sven Mozart Aarvold

Partner

Serienummer: 9578-5998-4-921327

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-04-20 17:50:57 UTC



Penneo Dokumentnøkkel: 5UFV2-87L2Q-5YQFT-6LPDF-MMCH5-4YBBN

Dokumentet er signert digitalt, med **Penneo.com**. Alle digitale signatur-data i dokumentet er sikret og validert av den datamaskin-utregnede hash-verdien av det opprinnelige dokument. Dokumentet er låst og tids-stemplet med et sertifikat fra en betrodd tredjepart. All kryptografisk bevis er integrert i denne PDF, for fremtidig validering (hvis nødvendig).

Vedlegg 1

Hvordan bekrefter at dette dokumentet er originalen?

Dokumentet er beskyttet av ett Adobe CDS sertifikat. Når du åpner dokumentet i

Adobe Reader, skal du kunne se at dokumentet er sertifisert av **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette garanterer at innholdet i dokumentet ikke har blitt endret.

Det er lett å kontrollere de kryptografiske beviser som er lokalisert inne i dokumentet, med Penneo validator, <https://penneo.com/validate>

39 av 94 dokumentet, med Penneo validator, <https://penneo.com/validate>



AL BØLERSKOGEN BORETTSLAG II ORG.NR. 850 311 552, KUNDENR. 1263

INFORMASJON OM ÅRSREGNSKAPET

Borettslagets årsregnskap er satt opp i samsvar med regnskapsloven og god regnskaps-skikk for små foretak, samt forskrift om årsregnskap og årsberetning for borettslag.

Regnskapsloven stiller strenge krav til hvordan et regnskap skal føres og presenteres. I tillegg krever forskriften om årsregnskap og årsberetning i borettslag at man må gi mer informasjon. Dette innebærer blant annet at man må gi informasjon i form av noter, og utarbeide en oversikt over de disponible midlene i årsregnskapet. Det vil også være informasjon om borettslagets økonomi i styrets årsmelding. På de neste sidene presenteres borettslagets resultatregnskap, balanse og tilhørende noter.

Årsregnskapet gir imidlertid ikke en fullstendig oversikt over borettslagets disponible midler ved årsskiftet. I resultatregnskapet presenteres det en oversikt over borettslagets inntekter og kostnader. Det regnskapsmessige overskuddet tar ikke hensyn til en del viktige økonomiske forhold som påvirker borettslagets disponible midler. Dette gjelder for eksempel avskrivninger, opptak og avdrag på lån, samt kjøp og salg av anleggsmidler. Borettslagets disponible midler er de økonomiske midlene som borettslaget har til rådighet, og de defineres som omløpsmidler fratrukket kortsiktig gjeld. Størrelsen på de disponible midlene kan blant annet benyttes til å vurdere om det er nødvendig å endre størrelsen på innkrevde felleskostnader som den enkelte beboer betaler, og om det er behov for å ta opp lån eller om det er mulighet til å betale ned ekstra på eksisterende gjeld.

	DISPONIBLE MIDLER				
	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
A. DISP. MIDLER PR. 01.01.		8 527 643	5 821 166	8 527 643	8 375 152
B. ENDRING I DISP. MIDLER:					
Årets resultat (se res.regnskapet)		2 062 200	4 871 644	1 221 500	450 000
Fradrag for avdrag på langs. lån	18	-2 236 696	-2 094 369	-2 234 000	-2 230 000
Reduksjon egenkapital i fellesanlegg		22 005	-70 797	0	0
B. ÅRETS ENDR. I DISP. MIDLER		-152 491	2 706 478	-1 012 500	-1 780 000
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		8 375 153	8 527 643	7 515 143	6 595 152
SPESIFIKASJON AV DISPONIBLE MIDLER:					
Omløpsmidler		9 647 717	9 396 638		
Kortsiktig gjeld		-1 272 564	-868 995		
C. DISP. MIDLER PR. 31.12.		8 375 153	8 527 643		

AL BØLERSKOGEN BORETTSLAG II ORG.NR. 850 311 552, KUNDENR. 1263



RESULTATREGNSKAP

	Note	Regnskap 2021	Regnskap 2020	Budsjett 2021	Budsjett 2022
DRIFTSINNTEKTER:					
Innkrevde felleskostnader	2	17 657 904	17 620 587	17 704 000	18 210 000
Andre inntekter	3	57 394	57 485	0	40 000
SUM DRIFTSINNTEKTER		17 715 298	17 678 072	17 704 000	18 250 000
DRIFTSKOSTNADER:					
Personalkostnader	4	-56 400	-40 400	-61 000	-56 000
Styrehonorar	5	-400 000	-400 000	-400 000	-400 000
Revisjonshonorar	6	-23 875	-25 125	-35 000	-25 000
Forretningsførerhonorar		-457 335	-447 533	-470 000	-475 000
Konsulenthonorar	7	-238 107	-247 025	-300 000	-200 000
Kontingenter		-1 300	-2 044	0	0
Drift og vedlikehold	8	-1 470 816	-2 354 958	-4 530 000	-5 600 000
Forsikringer		-472 943	-449 175	-450 000	-495 000
Festeavgift		-552 852	-552 852	-560 000	-553 000
Kommunale avgifter	9	-2 125 323	-2 144 075	-2 175 500	-2 198 000
Kostnader sameie	21	-336 650	-223 081	-100 000	-300 000
Energi/fyring	10	-5 702 877	-1 805 146	-3 100 000	-3 640 000
TV-anlegg/bredbånd		-1 006 414	-1 015 920	-975 000	-1 010 000
Andre driftskostnader	11	-1 809 481	-1 836 340	-2 349 000	-1 920 000
SUM DRIFTSKOSTNADER		-14 654 373	-11 543 674	-15 505 500	-16 872 000
DRIFTSRESULTAT		3 060 925	6 134 398	2 198 500	1 378 000
FINANSINNTEKTER/-KOSTNADER:					
Finansinntekter	12	18 057	30 788	50 000	0
Finanskostnader	13	-1 016 781	-1 293 542	-1 027 000	-928 000
RES. FINANSINNT./-KOSTNADER		-998 725	-1 262 754	-977 000	-928 000
ÅRSRESULTAT		2 062 200	4 871 644	1 221 500	450 000
Overføringer:					
Reduksjon udekket tap		2 062 200	4 871 644		

AL BØLERSKOGEN BORETTSLAG II
ORG.NR. 850 311 552, KUNDENR. 1263



BALANSE			
	Note	2021	2020
EIENDELER			
ANLEGGSMIDLER			
Bygninger	14	33 388 348	33 388 348
Andel egenkapital i fellesanlegg	21	555 637	577 642
Andre varige driftsmidler	15	4 200	4 200
Aksjer og andeler	16	150	150
SUM ANLEGGSMIDLER		33 948 335	33 970 339
OMLØPSMIDLER			
Restanser på felleskostnader		13 127	19 397
Forskuddsbetalte kostnader		257 385	258 468
Driftskonto OBOS-banken		353 614	3 872 027
Sparekonto OBOS-banken		9 023 591	5 246 746
SUM OMLØPSMIDLER		9 647 717	9 396 638
SUM EIENDELER		43 596 052	43 366 977
EGENKAPITAL OG GJELD			
EGENKAPITAL			
Innskutt egenkapital 342 * 100		34 200	34 200
Udekket tap	17	-23 687 701	-25 749 901
SUM EGENKAPITAL		-23 653 501	-25 715 701
GJELD			
LANGSIKTIG GJELD			
Pante- og gjeldsbrevlån	18	63 713 388	65 950 084
Borettsinnskudd	19	2 263 600	2 263 600
SUM LANGSIKTIG GJELD		65 976 988	68 213 684
KORTSIKTIG GJELD			
Forskuddsbetalte felleskostnader		299 635	289 957
Leverandørgjeld		972 929	191 980
Annen kortsiktig gjeld		0	387 058
SUM KORTSIKTIG GJELD		1 272 564	868 995
SUM EGENKAPITAL OG GJELD		43 596 052	43 366 977
Pantstillelse	20	97 881 800	97 881 800
Garantiansvar	21	2 117 710	1 901 087

Oslo, 19.04.2022
Styret i AL Bølerskogen Borettslag II



Thomas Opkvitne Andersen/s/

Morten Besshø/s/

Janniche Hillestad Huuse/s/

Lill Svenning/s/

Olav Vik/s/

NOTE: 1**REGNSKAPSPRINSIPPER**

Årsregnskapet er satt opp i samsvar med regnskapslovens bestemmelser, god regnskapsskikk for små foretak og etter forskrift om årsregnskap og årsberetning i borettslag.

INNTEKTER

Inntektene inntektsføres etter opptjeningsprinsippet.

HOVEDREGEL FOR KLASSIFISERING OG VURDERING AV EIENDELER OG GJELD

Omløpsmidler og kortsiktig gjeld omfatter poster som forfaller til betaling innen ett år. Øvrige poster er klassifisert som anleggsmidler/langsiktig gjeld. Omløpsmidler vurderes til anskaffelseskost. Kortsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Anleggsmidler vurderes til anskaffelseskost, men nedskrives til virkelig verdi dersom verdifallet ikke forventes å være forbigående. Langsiktig gjeld balanseføres til nominelt beløp på etableringstidspunktet. Bygninger er ikke avskrevet da det er gjennomført vedlikehold som oppveier for verdiforringelse. Tomter avskrives ikke. Andre varige driftsmidler balanseføres og avskrives lineært over driftsmidlenes økonomiske levetid.

FORDRINGER

Kundefordringer og andre fordringer er oppført i balansen til pålydende etter fradrag for avsetning til forventet tap. Avsetning til tap gjøres på grunnlag av individuelle vurderinger av de enkelte fordringene.

SKATTETREKSKONTO

Selskapet har egen separat skattetrekkkonto i OBOS-banken. Innskuddet tilhører myndighetene og kan ikke disponeres fritt.

NOTE: 2**INNKREVDE FELLESKOSTNADER**

Felleskostnader	15 282 336
Fellesutgifter	1 428 408
Trappevask	444 720
Kollektiv bredbånd	281 520
Parkering	258 555
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	17 695 539

REDUKSJON GRUNNET TOMME LEIEFORHOLD

Parkering	-37 635
SUM INNKREVDE FELLESKOSTNADER	17 657 904

**NOTE: 3****ANDRE INNTEKTER**

Kortterminal	57 229
Regnskapskorrigeringer	165
SUM ANDRE INNTEKTER	57 394

NOTE: 4**PERSONALKOSTNADER**

Arbeidsgiveravgift	-56 400
SUM PERSONALKOSTNADER	-56 400

Det har verken vært ansatte eller lønnsutbetalinger i selskapet gjennom året. Selskapet er derav ikke pliktig til å ha tjenestepensjonsordning etter lov om obligatorisk tjenestepensjon. Arbeidsgiveravgiften knytter seg til styrehonoraret.

NOTE: 5**STYREHONORAR**

Honorar til styret gjelder for perioden 2020/2021, og er på kr 400 000.

I tillegg har styret fått dekket bevertning for kr 22 981, jf. noten om andre driftskostnader.

NOTE: 6**REVISJONSHONORAR**

Revisjonshonoraret er i sin helhet knyttet til revisjon og beløper seg til kr 23 875.

NOTE: 7**KONSULENTHONORAR**

Juridisk bistand	-90 344
Tilleggstjenester, OBOS Eiendomsforvaltning AS	-22 264
Andre konsulenthonorarer, Sweco Norge AS	-114 375
Albretsen & Grohshennig AS	-3 250
Norsk Eiendomstaksering AS	-7 875
SUM KONSULENTHONORAR	-238 107

NOTE: 8**DRIFT OG VEDLIKEHOLD**

Drift/vedlikehold bygninger	-662 498
Drift/vedlikehold VVS	-60 788
Drift/vedlikehold elektro	-338 505
Drift/vedlikehold utvendig anlegg	-164 888
Drift/vedlikehold fellesanlegg	-2 831
Drift/vedlikehold fyringsanlegg	-100 506
Drift/vedlikehold brannsikring	-119 480
Drift/vedlikehold vaskerianlegg	-12 359
Drift/vedlikehold parkeringsanlegg	-8 160
Kostnader dagnader	-801
SUM DRIFT OG VEDLIKEHOLD	-1 470 816

Styret mener at det gjennomførte vedlikeholdet er tilstrekkelig for å oppveie verdiforringelse av bygningene.

**NOTE: 9****KOMMUNALE AVGIFTER**

Vann- og avløpsavgift	-1 405 593
Feieavgift	-214
Renovasjonsavgift	-719 516
SUM KOMMUNALE AVGIFTER	-2 125 323

NOTE: 10**ENERGI/FYRING**

Elektrisk energi	-2 504 786
Strøm oljefyr el.bereder	-745 344
Andre fyringskostnader	-2 452 747
SUM ENERGI / FYRING	-5 702 877

NOTE: 11**ANDRE DRIFTSKOSTNADER**

Lokalleie	-1 415
Container	-83 841
Skadedyrarbeid/soppkontroll	-9 796
Diverse leiekostnader/leasing	-2 486
Driftsmateriell	-8 282
Lyspærer og sikringer	-4 301
Vaktmestertjenester	-1 136 025
Renhold ved firmaer	-496 036
Andre fremmede tjenester	-877
Trykksaker	-10 524
Andre kostnader tillitsvalgte	-22 981
Andre kontorkostnader	-950
Porto	-11 946
Bank- og kortgebyr	-9 302
Velferdskostnader	-10 721
SUM ANDRE DRIFTSKOSTNADER	-1 809 481

NOTE: 12**FINANSINTEKTER**

Renter av sparekonto i OBOS-banken	13 574
Renter av for sent innbetalte felleskostnader	3 741
Andre renteinntekter	742
SUM FINANSINTEKTER	18 057

NOTE: 13**FINANSKOSTNADER**

Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt AS	-167 487
Renter og gebyr på lån i Eika Boligkreditt	-849 071
Renter på leverandørgjeld	-16
Andre rentekostnader	-208
SUM FINANSKOSTNADER	-1 016 781

**NOTE: 14****BYGNINGER**

Kostpris/Bokf.verdi	11 952 894
Kostpris/Bokf.verdi	21 435 453
SUM BYGNINGER	33 388 348

Gnr.164/bnr.21

Tomten er festet av Oslo kommune i 90 år fra 1958.

Bygningene er ikke avskrevet. Styret har i stedet vurdert at tilstrekkelig vedlikehold er gjennomført, jf. noten om drift og vedlikehold.

NOTE: 15**VARIGE DRIFTSMIDLER**

Garasjeanlegg	
Kostpris	4 200
	4 200
SUM VARIGE DRIFTSMIDLER	4 200

NOTE: 16**AKSJER OG ANDELER**

Selskapet eier andel i Bøler Samfunnshus. Denne investeringen er regnskapsført etter kostmetoden dvs. at de er bokført til opprinnelig kjøpspris.

Antall andeler: 1. Balanseført verdi: kr 150.

Den samlede andelskapital i Bøler Samfunnshus er ukjent.

NOTE: 17**UDEKKET TAP (NEGATIV EGENKAPITAL)**

Balansen i årsregnskapet viser negativ egenkapital. Dette skyldes at eiendelene, deriblant bygningene, står bokført til opprinnelige priser.

Konsekvensen av dette er at de balanseførte verdiene av eiendelene ikke gjenspeiler markedsprisen. Erfaring med omsetning av enkeltleiligheter gir informasjon om at den totale verdien av selskapets eiendommer er høyere enn den balanseførte verdien. Dermed vurderes den faktiske egenkapitalen til å være positiv av styret i selskapet.

NOTE: 18**PANTE- OG GJELDSBREVLÅN**

Eika Boligkreditt AS

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,73 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2010	-14 634 000
Nedbetalt tidligere	3 742 022
Nedbetalt i år	481 164
	-10 410 814

**Eika Boligkreditt AS**

Lånet er et annuitetslån med flytende rente.

Rentesatsen pr. 31.12.21 var 1,73 %. Løpetiden er 30 år.

Opprinnelig 2016	-71 322 540
Nedbetalt tidligere	16 264 434
Nedbetalt i år	1 755 532
	-53 302 574
SUM PANTE- OG GJELDSBREVLÅN	-63 713 388

NOTE: 19**BORETTSINNSKUDD**

Opprinnelig	-2 247 800
2018	-15 800
SUM BORETTSINNSKUDD	-2 263 600

NOTE: 20**PANTSTILLELSE**

Av anleggets bokførte gjeld er følgende sikret ved pant:

Borettsinnskudd	2 247 800
Pantelån	63 713 388
TOTALT	65 961 188

Eiendommen som er stillet som sikkerhet hadde pr. 31.12.2021 følgende bokførte verdi:

Bygninger	33 388 348
TOTALT	33 388 348

NOTE: 21**GARANTIANSVAR/ANDEL ANLEGGSMIDLER/LANGSIKTIG GJELD I FELLESANLEGG**

Selskapet eier 9,03 % av Oppsal Vaktmestersentral.

Selskapet har solidaransvar for den samlede gjelden i Oppsal VMS. Garantiansvaret refererer seg til den samlede gjelden i Oppsal vms og utgjør kr 2 117 710.

Selskapets andel i Oppsal VMS vises som anleggsmidler under posten "andel egenkapital i fellesanlegg".

Selskapets andel av driftskostnadene og årsresultatet i Oppsal VMS er inntatt i resultatregnskapet i resultatregnskapet under posten "kostnader sameie".

Andelene som er innarbeidet er fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Til orientering vedlegges resultat og balanse fra selskapets godkjente årsregnskap for fjoråret.

Annen informasjon om borettslaget

Vibbo

Du kan finne informasjon om boligselskapet og ditt boforhold ved å logge deg inn på Vibbo.no. Her finner du oversikt over din bolig, felleskostnader og annen nyttig informasjon. I tillegg er det en enkel kanal for å kunne kommunisere med styret.

Retningslinjer for styrearbeid

Styret har vedtatt retningslinjer for styrearbeid som klargjør de krav som stilles til de tillitsvalgte. Retningslinjene omhandler styreansvar knyttet til forvaltning av økonomiske verdier, habilitet, taushetsplikt, honorering og håndtering av utbetalinger.

Forsikring

Borettslagets eiendommer er forsikret i IF SKADEFORSIKRING(35704) med polisenummer 586712. Forsikringen dekker bygningene og fellesareal. Forsikringen dekker også veggfast utstyr, bygningsmessige tilleggsinnretninger og forbedringer i den enkelte bolig. Oppstår det skade i leiligheten, skal andelseier sørge for å begrense skadeomfanget mest mulig og prøve å kartlegge årsaken til skaden. Skaden meldes til forsikringsavdelingen i OBOS Eiendomsforvaltning AS på telefon 22868398, eller e-post forsikring@obos.no. Forsikringsavdelingen melder skaden til forsikringselskapet, bestiller om ønskelig håndverker for reparasjon og sørger for at kostnader knyttet til skaden blir refundert eller betalt av forsikringselskapet.

Selv om borettslagets forsikring brukes, kan andelseier belastes hele eller deler av egenandelen dersom forholdet ligger innenfor andelseiers ansvar. Den enkelte andelseier må selv sørge for å ha hjemforsikring som dekker innbo og løsøre.

Brannsikringsutstyr

Ifølge forskrift om brannforebygging skal alle boliger ha minst én godkjent røykvarsler i hver etasje, samt manuelt slukkeutstyr i form av pulverapparat eller brannslange. Det er borettslagets ansvar å anskaffe og montere utstyret, mens det er andelseiers ansvar å sørge for tilsyn og kontrollere at utstyret er i orden. Dersom utstyret er defekt, meldes dette til styret.

HMS – Helse, miljø og sikkerhet

Internkontroll innebærer at borettslaget er pålagt å vurdere risiko, planlegge, organisere, utføre, vedlikeholde og dokumentere forhold knyttet til helse, miljø og sikkerhet.

Styret ivaretar internkontrollen av blant annet brannvern, felles elektrisk anlegg og lekeplassutstyr. Har borettslaget ansatte må det også oppfylle kravene i arbeidsmiljøloven om vern av arbeidstakernes helse og sikkerhet. Ved innkjøp av tjenester og ved dugnad er det spesielle rutiner som sikrer forsvarlig HMS.

Utleie av egen bolig (bruksoverlating)

Det er ikke tillatt å leie ut eller overlate bruken av boligen til andre uten styrets samtykke og godkjenning av leietaker. Unntaket er korttidsutleie (opptil 30 døgn i løpet av året) eller dersom andelseier bor i boligen selv. Søknadsskjema for utleie/bruksoverlating finnes på Vibbo.

**Avtale om leveranse av elektrisk kraft**

OBOS Eiendomsforvaltning AS har fremforhandlet en kraftavtale med Entelios på vegne av selskapene. AL Bølerskogen Borettslag II er tilsluttet avtalen med kraftleveranse til våre fellesanlegg.

Energimerking

Ved salg eller utleie av boliger skal det utarbeides en energiattest. På www.energimerking.no kan andelseieren utarbeide energiattest for sin bolig.

Kabel-TV

Telia (Get) er borettslagets leverandør av TV- og bredbåndstjenester. Har du spørsmål så kontakt Teilas (Gets) kundetjeneste på telefon 21545454, eller se på deres hjemmeside www.telia.no.

Større vedlikehold og rehabilitering

2015 - 2016	Rehabilitering balkonger
2014 - 2015	Rør- og våtromsrehabilitering
2009 - 2009	Oppgradering vaskeri - Nye maskiner
2009	Rehabilitering av tak
2008 - 2009	Oppgradert lekeplass
2005	Rehabilitering av varmtvannsanlegg

Rehabilitering av varmtvannsanlegget er utført, utskiftning av fyr og legging av nye rør inn til kjellere, det er montert nye termostater i alle leiligheter.



REGISTRERINGSBLANKETT

Deltagelse på digitalt årsmøte 2022

Det ordinære årsmøte blir avholdt digitalt på vibbo.no. Dette skjemaet er for deg som ikke har mulighet til å avgi stemme digitalt.

Årsmøtet åpnes 23.05.22 og er åpent for avstemning i 3 dager
Siste dato for avstemning er 26.05.22

Selskapsnummer: 1263 **Selskapsnavn:** AL Bølerskogen Borettslag II

BRUK BLOKKBOKSTAVER

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____

Signatur: _____

Avstemning

Du stemmer ved å krysse av i boksen til venstre for ønsket alternativ.

<p>Sak 1 Godkjenning av møteinnkallingen</p> <p>Møteinnkallingen godkjennes</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 2 Valg av møteleder</p> <p>OBOS sin representant Magnus Thun velges som møteleder</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>
<p>Sak 3 Valg av protokollvitner</p> <p>Inga Lise Nordlys og Kine Hellemos er valgt.</p> <p><input type="checkbox"/> For</p> <p><input type="checkbox"/> Mot</p>

Leilighetsnummer: _____ **Navn på eier(e):** _____ *Fortsetter på neste side*



Sak 4 Årsrapport og årsregnskap

Årsrapport og årsregnskap godkjennes. Årets resultat overføres til egenkapital

For

Mot

Sak 5 Fastsettelse av honorarer

Styrets godtgjørelse settes til 400.000kr

For

Mot

Sak 6 Valg av tillitsvalgte

Styremedlem (2 skal velges)

Alexander Weiseth Gran

Lill Svenning

Morten Besshø

Nicolas Nordhagen

Nikolai Udnes Leth

Varamedlem (2 skal velges)

Emilie Dalevoll

Sissel Sanders

Sak 7 Parkering for bildelingstjeneste

Styret i Bølerskogen Borettslag II ser på muligheten for å avsette noen parkeringsplasser for dette formålet. Styret bør også gå i dialog med aktuelle aktører for å kommunisere behov og for og forsøke å få til en avtale med ett eller flere av de aktuelle tilbydere av bildeling.

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 8 Oppsigelse av avtale med parkeringsselskap

Si opp avtale med parkeringsselskap som sjekker faste nummererte plasser på inngjerdet område. Mener det er bortkastete penger som kan brukes til andre ting for beboerne. Kan ikke tro at det er et stort problem at andre parkerer på disse plassene. Og om det skulle skje, er det jo enkelt å få tak i vedkommende.

- For
 Mot

Sak 9 Dyrkekasser

Mitt forslag er at borettslaget avser et eller flere små områder til dyrkekasser, kjøper inn disse for deretter å leie de ut til en mindre sum (la si f.eks. 200 kr i året) til de som måtte ønske det. Jord kjøpes inn av borettslaget slik at beboere uten bil slipper å streve med det.

Førstemann til mølla-prinsipp hvert år eller venteliste med rotasjon.

- For
 Mot

Sak 10 Mistillitsforslag vedrørende styreleder Thomas Andersen

Den lengesittende prosjektpådriveren og styreveteranen Thomas Andersen fratrer sitt verv både som styreleder og styremedlem i Bølerskogen Borettslag II, og gir plass til et nytt styremedlem.

- For
 Mot

Sak 11 Demonteringen både av informasjonstilgangen og de lokaldemokratiske prosessene i borettslaget må stoppes

Styret i Bølerskogen Borettslag II setter straks i gang med å dele ut skriftlige infoskriv i postkassene til alle beboerne tilnærmet hver måned. Dette har tidligere styremedlemmer fint klart i mange tiår.

- For
 Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____ Fortsetter på neste side



Sak 12 Styrets og styrelederens ubegripelige passivitet i en viktig garantisak som rammer et større antall beboere er uakseptabel, og garantisaken må prøves på nytt

Bølerskogen Borettslag II går til sak mot entreprenøren SansBygg AS både for å få bekreftet at reklamasjonene etter baderomsprosjektet var/er gyldige, og «for å få erstattet utbedringsutgifter for faktiske mangler».

For

Mot

Leilighetsnummer: _____ Navn på eier(e): _____



OBOS Eiendoms-
forvaltning AS

Hammersborg torg 1
Postboks 6668, St. Olavs plass
0129 Oslo
Telefon: 22 86 55 00
www.obos.no
E-post: oef@obos.no

Ta vare på dette heftet, du kan få
bruk for det senere, f.eks ved salg
av boligen.